

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

Bokslutskommuniké 2024

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2024

- Marknadsvärdet på fastigheten har ökat från 1 260 mkr till 1 273 mkr
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 191,4 kr (186,2)
- Hyresintäkterna inkl tillägg uppgick till 80 966 tkr (75 558)
- Driftnettot uppgick till 61 637 tkr (59 531)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31 972 tkr (30 597)
- Periodens resultat uppgick till 31 354 tkr (- 2 971)
- Resultat per aktie uppgick till 8,34 kr (-0,79)
- Eget kapital per aktie uppgick till 158,8 kr (156,5)
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning med 8 kr per aktie

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JULI- 31 DECEMBER 2024

- Hyresintäkterna inkl tillägg uppgick till 40 536 tkr (37 900)
- Driftnettot uppgick till 28 434 tkr (30 652)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14 251 tkr (15 747)
- Periodens resultat uppgick till 17 372 tkr (- 14 104)
- Resultat per aktie uppgick till 4,62 kr (-3,75)

Finansiell översikt/nyckeltal

	2024	2023	2022*	2021*	2020*	2019*
Hyresintäkter inkl tillägg, tkr	80 966	75 558	64 278	64 200	62 771	61 130
Driftöverskott, tkr	61 637	59 531	45 252	51 895	49 588	47 486
Överskottsgrad, %	76,1	78,8	70,4	80,8	79,0	77,7
Förvaltningsresultat inkl tillägg, tkr	31 972	30 597	31 192	42 049	40 345	36 540
Kassaflödet, löpande verksamheten, tkr	31 972	31 038	31 633	42 348	41 346	36 993
Fastighetens marknadsvärde, tkr	1 273 000	1 260 000	1 290 000	1 300 000	1 200 000	1 180 000
Belåningsgrad, %	44	44	43	42	44	45
Resultat per aktie, kr	8,34	-0,79	-	-	-	-
Eget kapital per aktie, kr	158,8	156,5	-	-	-	-
Långsiktigt substansvärde per aktie	191,4	186,2	191,4	205,3	179,0	178,0
Antal utestående aktier	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000

*Nyckeltalen 2019-2022 är ej omräknade till IFRS

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 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 2024) och övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB. Totalt uppgick hyresintäkterna 2024 till 81 mkr, vilka är fullt ut länkade till KPI.

If Sakförsäkring ingår i den finska försäkringskoncernen Sampo abp. Sampos aktie är marknadsnoterad på NASDAQ OMX Helsinki och Stockholm. Ytterligare information om If koncernen återfinns 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 2024 har ökat med 7% jämfört med 2023 och uppgick till totalt 81 mkr. Ökningen beror framförallt på att alla hyror indexerats upp.

Fastighetskostnaderna har ökat med drygt 3 mkr jämfört med 2023 vilket beror på att bolaget valt att genomföra mer planerat underhåll än tidigare år.

Solnabergs räntekostnader ökade kraftigt under 2023, men har under 2024 legat mer stabilt mot föregående år och uppgick till 26,1 mkr jämfört med 25 mkr 2023.

Per den 31 december 2024 har fastigheten marknadsvärderats till 1 273 mkr (1 260 mkr).

På årsstämman den 16 maj 2024 fastställdes utdelningen till 6,0 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar, 1,50 kr (24-07-09), 1,50 kr (24-10-08), 1,50 kr (25-01-07) och 1,50 kr (25-04-08).

Tack vare att marknadsräntorna sjunkit samt fortsatt förutsägbara kostnader och intäkter i Solnaberg föreslår styrelsen att utdelningen ökar från 6 kronor till 8 kronor per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar.

Koncernen har under året övergått till IFRS redovisningsstandarder vilket har påverkat nyckeltal och resultat- och balansräkningar. Effekterna av övergången redovisas i denna rapport.

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 80 966 tkr (75 558) under året.
Under andra halvåret uppgick hyresintäkterna inkl tillägg till 40 536 tkr (37 906).

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -19 688 tkr (- 16 343).
Under andra halvåret uppgick fastighetskostnaderna till -12 461 tkr (-7 570).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt, uppgick till 31 972 tkr (30 597). Under andra halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 14 251 tkr (15 747). Periodens resultat uppgick till 31 354 tkr (- 2 971) för helåret samt för andra halvåret till 17 372 tkr (-14 104).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 31 972 tkr (31 038) för helåret.
För andra halvåret uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, till 14 271 tkr (15 968).

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 845 kr (-1 722) för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till - 2 426 tkr (- 1 331)
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -15 680 tkr (-28 200) för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till - 6 280 tkr (-9 400)
Periodens kassaflöde uppgick till - 15 680 tkr (- 6 335) för helåret. För andra halvåret uppgick periodens kassaflöde till 1 006 tkr (18 586).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 597 149 tkr (588 355).
Soliditeten uppgick till 45,8% (45,97). Belåningsgraden uppgick vid perioden slut till 43%.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 555 000 000 kr per den 31 december 2024.
Lånen har en återstående löptid om 3,97 år. Lånet har en lånekostnad om 1,15% marignal på Stibor 90 dgr.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 december 2024 uppgick till 29 608 tkr (18 915).

Aktien

Per den 31 december 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	434 948	11,6
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2
LMK	333 954	8,9
EOJ 1933 AB	237 031	6,3
Roskutan AB	100 000	2,7
Bengt Johansson	99 064	2,6
Avanza Pension	95 958	2,6
SIX SIS AG	91 101	2,4
Mathias Ståhlgren	80 570	2,1
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
Summa 10 största aktieägarna	1 932 626	51,4
Övriga aktieägare	1 827 374	48,6
Totalt	3 760 000	100,0

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

UTDELNING

På årsstämma den 16 maj 2024 fastställdes utdelningen till totalt 6 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 643 tkr (604), för andra halvåret uppgick intäkterna 321 tkr (302). Periodens resultat uppgick till - 3 224 tkr (-1 948) för helåret. Andra halvårets resultat uppgick till -2 321 tkr (- 884).

Kassa och likvida medel uppgick till 412 tkr (1 141) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 77,3% (87,3).

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Utöver sedvanliga och beslutade ersättningar till ledande befattningshavare har inga transaktioner med närstående ägt rum.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Solnaberg Property AB (publ) 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"), och som finns tillgänglig på bolagets hemsida:

www.solnabergproperty.se.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2024-07-01	2023-07-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter	40 536	37 906	80 966	75 558
Övriga intäkter	359	316	359	316
Drifts- och underhållskostnader	-12 461	-7 570	-19 688	-16 343
Driftnetto	28 434	30 652	61 637	59 531
Administrationskostnader	-1 677	-1 357	-3 168	-3 253
Finansiella intäkter och kostnader	-12 506	-13 548	-26 497	-25 681
Förvaltningsresultat	14 251	15 747	31 972	30 597
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10 574	-31 331	10 155	-31 722
Resultat före skatt	24 825	-15 584	42 127	-1 125
Skatt på periodens resultat	-7 453	1 480	-10 773	-1 846
Periodens resultat / Totalresultat	17 372	-14 104	31 354	-2 971
Resultat/aktie	4,62	-3,75	8,34	-0,79
Genomsnittligt antal aktier	3 760 000	3 760 000	3 760 000	3 760 000

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31	2023-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	1 273 000	1 260 000	1 290 000
Summa anläggningstillgångar	1 273 000	1 260 000	1 290 000
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar	0	144	0
Övriga fordringar	799	473	3 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	276	324	184
Likvida medel	29 608	18 915	25 250
	30 683	19 855	29 424
SUMMA TILLGÅNGAR	1 303 683	1 279 855	1 319 424
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 760	3 760	3 760
Övrigt tillskjutet kapital	365 953	365 953	365 953
Annat eget kapital	196 082	221 613	242 401
Periodens resultat	31 354	-2 971	-1 988
Summa eget kapital	597 149	588 355	610 126
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	122 539	111 767	109 480
Skulder till kreditinstitut	552 799	549 132	548 692
Summa långfristiga skulder	675 338	660 899	658 172
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	1 900	1 592	14 098
Skatteskulder	174	118	185
Övriga skulder	11 290	9 570	18 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 832	19 321	18 033
Summa kortfristiga skulder	31 196	30 601	51 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 303 683	1 279 855	1 319 424

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tkr</i>	2024-07-01	2023-07-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Summa ingående eget kapital	579 777	602 460	588 355	610 126
Utdelning till aktieägare	0	0	-22 560	-18 800
Periodens resultat/Totalresultat	17 372	-14 104	31 354	-2 971
Summa eget kapital	597 149	588 355	597 149	588 355

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tkr</i>	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Driftsnetto	28 434	30 652	61 637	59 531
Administrationskostnader	-1 681	-1 357	-3 168	-3 253
Finansiella intäkter	503	156	503	180
Finansiella kostnader	-12 985	-13 484	-27 000	-25 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	14 271	15 968	31 972	31 038
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Förändringar av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	481	2 211	-1 467	3 675
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	-5 040	11 138	-1 287	-11 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 712	29 317	29 218	23 587
Investeringsverksamheten				
Investering i förvaltningsfastigheter	-2 426	-1 331	-2 845	-1 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 426	-1 331	-2 845	-1 722
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-11 280	-9 400	-20 680	-28 200
Upptagna lån	5 000	0	5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 280	-9 400	-15 680	-28 200
Periodens kassaflöde	1 006	18 586	10 693	-6 335
Likvida medel vid periodens början	28 602	330	18 915	25 250
Likvida medel vid periodens slut	29 608	18 916	29 608	18 915
Förändring i likvida medel	1 006	18 586	10 693	-6 335

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tkr</i>	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m				
Nettoomsättning	321	302	643	604
Summa intäkter	321	302	643	604
Rörelsens kostnader				
Administrationskostnader	-1 572	-1 160	-3 031	-2 805
Summa kostnader	-1 572	-1 160	-3 031	-2 805
Rörelseresultat	-1 251	-858	-2 388	-2 201
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1	5	5
Räntekostnader koncernföretag	-1 333	-212	-1 333	-212
Summa resultat från finansiella poster	-1 328	-211	-1 328	-208
Resultat före skatt	-2 579	-1 069	-3 716	-2 409
Skatt på periodens resultat	258	185	492	461
Periodens resultat	-2 321	-884	-3 224	-1 948

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
Belopp i tkr
2024-12-31
2023-12-31
2023-01-01
TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	234 734	234 734	234 734
Uppskjuten skattefordran	4 092	3 602	3 141
Summa anläggningstillgångar	238 826	238 336	237 875

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Skattefordran	0	176	109
Övriga fordringar	377	18	12
Fordringar koncernföretag	0	0	8 404
Förutbetalda kostnader	4 551	5 882	6 092
Kassa och bank	412	1 141	2 475
Summa omsättningstillgångar	5 340	7 217	17 093

SUMMA TILLGÅNGAR
244 166 245 553 254 968
EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital
Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	188 141	212 649	193 332
Periodens resultat	-3 224	-1 948	38 116

Summa eget kapital
188 677 214 461 235 209
Kortfristiga skulder

Skulder koncernföretag	43 295	20 996	0
Leverantörsskulder	139	45	3
Skuld aktieägare	11 280	9 400	18 800
Övriga skulder		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775	652	956
Summa kortfristiga skulder	55 489	31 092	19 759

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
244 166 245 553 254 968

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	2024-07-01	2023-07-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-1 251	-857	-2 388	-2 201
Erhållen ränta	5	1	5	5
Erhållen utdelning	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-1 333	-212	-1 333	-212
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-2 579	-1 068	-3 716	-2 409
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	1 375	105	1 148	8 330
Ökning (+), minskning (-) av skulder	6 729	11 173	22 519	20 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 525	10 211	19 951	26 867
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning	-11 280	-9 400	-20 680	-28 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 280	-9 400	-20 680	-28 200
Periodens kassaflöde	-5 755	811	-729	-1 333
Likvida medel vid periodens början	6 167	330	1 141	2 475
Likvida medel vid periodens slut	412	1 141	412	1 141
Förändring i likvida medel	-5 755	811	-729	-1 333

Noter till den finansiella rapporten

1. Övergång till IFRS

Solnaberg Property AB (publ) ("Solnaberg") har tidigare tillämpat Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3"). Från och med 1 Januari 2024 upprättar Solnaberg Property AB (publ) sin års- och koncernredovisning enligt EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar från IFRS interpretations Committee (IFRIC). Moderbolaget tillämpar samtidigt RFR 2 Redovisning för juridiska personer i sin årsredovisning. Detta är den första delårsrapporten som upprättas enligt IFRS och IAS 34 Delårsrapportering.

Övergångsdatum till IFRS har fastställts till den 1 januari 2023. Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1 Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas. Huvudregeln i IFRS 1 är att ett företag tillämpar samtliga råd retroaktivt vid fastställande av ingångsbalansen. Dock finns vissa tvingande och frivilliga undantag från den retroaktiva tillämpningen. Koncernen har valt att tillämpa följande undantag:

- IFRS 3 har inte tillämpats på förvärvsanalyser som upprättats innan övergångsdatumet

Vidare i not 1 presenteras och kvantifieras de av företagsledningen bedömda effekterna på koncernens rapport över totalresultatet och finansiella ställning vid övergången till IFRS för koncernen. Moderbolagets övergång till RFR2 har inte resulterat i omräkning av några siffror. Tidigare publicerad finansiell information för perioden 2023-01-01 – 2023-12-31 och 2024-01-01 - 2024-06-30 upprättad enligt K3, har omräknats till IFRS och presenteras i vidare i not 1.

Det som främst påverkat redovisningen är:

- Tillämpning av IAS 40 Förvaltningsfastigheter
- Tillämpning av IFRS 13 Värdering till verkligt värde

Tabeller övergång till IFRS

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR

Belopp i tkr	2024-01-01	Effekt av IFRS	2024-01-01
	2024-06-30		2024-06-30
	K3		IFRS
Hysesintäkter	40 430		40 430
Övriga intäkter			0
Drifts- och underhållskostnader	-7 227		-7 227
Driftsnetto	33 203	0	33 203
Administrationskostnader	-1 491		-1 491
Finansiella intäkter och kostnader	-13 991		-13 991
Förvaltningsresultat	17 722	0	17 722
Avskrivningar	-17 414	17 414	0
Orealiserade värdeförändringar		-419	-419
Resultat före skatt	308	16 995	17 303
Skatt på periodens resultat	-91	-3 229	-3 320
Periodens resultat /Totalresultat	217	13 766	13 983
Resultat/aktie	0,06	3,66	3,72

Belopp i tkr	2023-01-01	Effekt av IFRS	2023-01-01
	2023-06-30		2023-06-30
	K3		IFRS
Hysesintäkter	37 652		37 652
Övriga intäkter	0		0
Drifts- och underhållskostnader	-8 773		-8 773
Driftsnetto	28 879	0	28 879
Administrationskostnader	-1 896		-1 896
Finansiella intäkter och kostnader	-12 133		-12 133
Förvaltningsresultat	14 850	0	14 850
Avskrivningar	-16 813	16 813	0
Orealiserade värdeförändringar	0	-391	-391
Resultat före skatt	-1 963	16 422	14 459
Skatt på periodens resultat	378	-3 704	-3 326
Periodens resultat /Totalresultat	-1 586	12 718	11 133
Resultat/aktie	-0,42	3,38	2,96

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR, fortsättning

Belopp i tkr	2023-07-01	Effekt av IFRS	2023-07-01
	2023-12-31		2023-12-31
	K3	IFRS	
Hysesintäkter	37 906		37 906
Övriga intäkter	316		316
Drifts- och underhållskostnader	-7 570		-7 570
Driftsöverskott	30 652	0	30 652
Administrationskostnader	-1 358		-1 358
Finansiella intäkter och kostnader	-13 548		-13 548
Förvaltningsresultat	15 747	0	15 747
Avskrivningar	-18 246	18 246	0
Orealiserade värdeförändringar	0	-31 331	-31 331
Resultat före skatt	-2 499	-13 085	-15 584
Skatt på periodens resultat	-1 942	3 422	1 480
Periodens resultat /Totalresultat	-4 441	-9 663	-14 104
Resultat/aktie	-1,18	-2,54	-3,75

Belopp i tkr	2023-01-01	Effekt av IFRS	Effekt av övgång till funktionsindelad resultaträkning	2023-01-01
	2023-12-31			2023-12-31
	K3	IFRS		
Nettoomsättning	75 558		-75 558	0
Hysesintäkter			75 558	75 558
Övriga intäkter	316			316
Drifts- och underhållskostnader	0		-16 343	-16 343
Driftsnetto	75 874		-16 343	59 531
Administrationskostnader	0		-3 253	-3 253
Fastighetsrelaterade kostnader	-16 343		16 343	0
Övriga externa kostnader	-2 140		2 140	0
Personalkostnader	-1 113		1 113	0
Finansiella intäkter och kostnader	-25 681			-25 681
Förvaltningsresultat	30 597		0	30 597
Avskrivningar	-35 059	35 059		0
Orealiserade värdeförändringar	0	-31 722		-31 722
Resultat före skatt	-4 462	3 337	0	-1 125
Skatt på periodens resultat	-1 565	-281		-1 846
Periodens resultat	-6 027	3 056	0	-2 971
Resultat/aktie	-1,6	0,81		-0,79

<i>Belopp i tkr</i>	2022-12-31	Effekt vid	Omklassificeri	2023-01-01
	K3	övergång		IFRS
		till IFRS		
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	658 497		-658 497	0
Byggnadsinventarier	64 952		-64 952	0
Pågående nyanläggning	40 271		-40 271	0
Förvaltningsfastighet	0	526 281	763 719	1 290 000
Summa anläggningstillgångar	763 719	526 281	0	1 290 000
Omsättningstillgångar				
Övriga fordringar	3 990			3 990
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 492	-1 308		184
Kassa och bank	25 250			25 250
	30 732	-1 308	0	29 425
SUMMA TILLGÅNGAR	794 451	524 973	0	1 319 425
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	3 760			3 760
Övrigt tillskjutet kapital	365 953			365 953
Annat eget kapital	-191 720	434 121		242 402
Periodens resultat	-1 988			-1 988
Summa eget kapital	176 005	434 121	0	610 127
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	17 320	0	-17 320	0
Summa avsättningar	17 320	0	-17 320	0
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	0	92 160	17 320	109 480
Skulder till kreditinstitut	550 000	-1 308		548 692
Summa långfristiga skulder	550 000	90 852	17 320	658 172
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	14 098			14 098
Skatteskulder	185			185
Övriga kortfristiga skulder	18 810			18 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 033			18 033
Summa kortfristiga skulder	51 126	0	0	51 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	794 451	524 973		1 319 425

<i>Belopp i tkr</i>	2023-06-30	Effekt vid	Omklassificeri	2023-06-30
	K3	övergång		IFRS
		till IFRS		
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	652 590		-652 590	0
Byggnadsinventarier	54 046		-54 046	0
Pågående nyanläggning	40 661		-40 661	0
Förvaltningsfastighet	0	542 703	747 297	1 290 000
Summa anläggningstillgångar	747 297	542 703	0	1 290 000
Omsättningstillgångar				
Aktuell skattefordran	2 216			2 216
Övriga fordringar	226			226
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 577	-1 088		489
Kassa och bank	330			330
	4 349	-1 088	0	3 261
SUMMA TILLGÅNGAR	751 646	541 615	0	1 293 261
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	3 760	0		3 760
Övrigt tillskjutet kapital	365 953	0		365 953
Annat eget kapital	-212 508	434 121		221 613
Periodens resultat	-1 586	12 719		11 133
Summa eget kapital	155 619	446 840	0	602 460
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	17 164		-17 164	0
Summa avsättningar	17 164	0	-17 164	0
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	0	95 862	17 164	113 026
Skulder till kreditinstitut	550 000	-1 088	0	548 912
Summa långfristiga skulder	550 000	94 774	17 164	661 939
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	785			785
Leverantörsskulder	1 750			1 750
Skatteskulder	0			0
Övriga kortfristiga skulder	18 871			18 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 457			7 457
Summa kortfristiga skulder	28 863	0	0	28 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	751 646	541 614	0	1 293 261

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	Effekt vid	Omklassificeri	2023-12-31
	K3	övergång		IFRS
		till IFRS		
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	670 387		-670 387	0
Byggnadsinventarier	58 649		-58 649	0
Pågående nyanläggning	1 346		-1 346	0
Förvaltningsfastighet	0	529 618	730 382	1 260 000
Summa anläggningstillgångar	730 382	529 618	0	1 260 000
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar	144			144
Aktuell skattefordran	0			0
Övriga fordringar	473			473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 191	-868		323
Kassa och bank	18 915	0		18 915
	20 723	-868	0	19 855
SUMMA TILLGÅNGAR	751 105	528 750	0	1 279 855
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	3 760			3 760
Övrigt tillskjutet kapital	365 953			365 953
Annat eget kapital	-212 508	434 121		221 613
Periodens resultat	-6 027	3 056		-2 971
Summa eget kapital	151 178	437 177	0	588 355
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	19 326	0	-19 326	0
Summa avsättningar	19 326	0	-19 326	0
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld		92 441	19 326	111 767
Skulder till kreditinstitut	550 000	-868		549 132
Summa långfristiga skulder	550 000	91 573	19 326	660 899
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0			0
Leverantörsskulder	1 592			1 592
Skatteskulder	118			118
Övriga kortfristiga skulder	9 570			9 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 321			19 321
Summa kortfristiga skulder	30 601	0	0	30 601
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	751 105	528 750	0	1 279 855

<i>Belopp i tkr</i>	2024-06-30	Effekt vid	Omklassificeri	2024-06-30
	K3	övergång		IFRS
		till IFRS		
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	664 170		-664 170	0
Byggnadsinventarier	47 451		-47 451	0
Pågående nyanläggning	1 765		-1 765	0
Förvaltningsfastighet	0	546 613	713 386	1 260 000
Summa anläggningstillgångar	713 387	546 613	0	1 260 000
Omsättningstillgångar				
Hysesfordringar	116			116
Aktuell skattefordran	2 120			2 120
Övriga fordringar	596			596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 164	-648		516
Kassa och bank	28 602	0		28 602
	32 599	-648	0	31 952
SUMMA TILLGÅNGAR	745 986	545 965	0	1 291 952
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	3 760			3 760
Övrigt tillskjutet kapital	365 953			365 953
Annat eget kapital	-241 095	437 178		196 083
Periodens resultat	217	13 766		13 983
Summa eget kapital	128 835	450 944	0	579 779
Avsättningar				
Uppskjuten skatteskuld	19 638		-19 638	0
Summa avsättningar	19 638	0	-19 638	0
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	0	95 670	19 638	115 308
Skulder till kreditinstitut	550 000	-648		549 352
Summa långfristiga skulder	550 000	95 022	19 638	664 660
Kortfristiga skulder				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0			0
Leverantörsskulder	1 473			1 473
Skatteskulder	0			0
Övriga kortfristiga skulder	23 812			23 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 227			22 227
Summa kortfristiga skulder	47 513	0	0	47 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	745 986	545 966		1 291 952

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i Tkr</i>	2023-01-01 Omklassificeri 2023-12-31 till följd av		2023-01-01 2023-12-31
	K3	IFRS	IFRS
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	21 219	-21 219	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillg	35 059	-35 059	0
Driftsnetto		59 531	59 531
Administrationskostnader		-3 253	-3 253
Finansiella intäkter	180		180
Finansiella kostnader	-25 420		-25 420
Betalda inkomstskatter			0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	31 038	0	31 038
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändringar av hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	3 675		3 675
Förändring av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	-11 126		-11 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 587	0	23 587
Investeringsverksamheten			
Förvärv och investering i fastigheten	-1 722		-1 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 722	0	-1 722
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-28 200		-28 200
Upptagna lån	0		0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28 200	0	-28 200
Periodens kassaflöde	-6 335	0	-6 335
Likvida medel vid periodens början	25 250		25 250
Likvida medel vid periodens slut	18 915		18 915
Förändring i likvida medel	-6 335	0	-6 335

1. Förvaltningsfastigheter

Omklassificering har skett från Byggnader och Mark till att benämnas Förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter skrivs enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter inte av, utan redovisas löpande till dess verkliga värde. Återläggning har skett avseende avskrivningar på förvaltningsfastigheter. Värdering till verkligt värde avseende förvaltningsfastigheterna har skett, för vilken en justering gjorts till resultatet. Skatteeffekten på ovan gjorda justeringar beskrivs i tabellerna nedan.

Justering förvaltningsfastigheter	1 jan - 31 dec 2023	1 juli - 31 dec 2023	2023-01-01
Återläggning avskrivningar	35 060	18 246	
Verkligt värdejustering	-31 722	-31 331	
Uppskjuten skatteskuld	-282	3 422	
Påverkan på årets resultat	3 056	-9 663	0
Redovisat värde enligt tidigare tillämpade principer	730 382	730 382	763 719
Justering IFRS	529 618	529 618	526 281
Summa redovisat värde förvaltningsfastigheter (IFRS)	1 260 000	1 260 000	1 290 000
Uppskjuten skatt redovisas på separat rad	-92 440	-92 440	-92 160
Påverkan på eget kapital, netto efter skatt	437 178	437 178	434 121

2. Grundläggande redovisningsprinciper

Tillämpade regelverk

Koncernredovisningen för koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS), och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska unionen (EU). Vidare har årsredovisningslagen och RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner" tillämpats samt tillämpliga uttalanden (UFR).

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som Koncernen utom i de fall som anges i avsnitt om moderbolagets redovisningsprinciper

Rapporteringsvaluta

Koncernens rapporteringsvaluta är SEK, vilken är moderföretagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK (tkr). Verksamheten inom Solnaberg Property är per den 31 december 2024 koncentrerad till Sverige innebärande att transaktioner sker främst i SEK.

Grunder för upprättandet av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden med undantag för förvaltningsfastigheter som är värderade till verkliga värden. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med förvärvsmetoden och samtliga dotterföretag, i vilka bestämmande inflytande innehas, konsolideras från och med det datum detta inflytande erhöles

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver att flera uppskattningar görs av ledningen för redovisningsändamål. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om gjorda bedömningar ändras eller andra förutsättningar föreligger.

Bruttoredovisning tillämpas genomgående avseende redovisning av tillgångar och skulder förutom i de fall där både en fordran och en skuld existerar gentemot samma motpart och dessa på legala grunder är kvittningsbara och avsikten är att göra detta. Bruttoredovisning tillämpas också avseende intäkter och kostnader om inget annat anges.

Klassificering av tillgångar och skulder

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning senare än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder förväntas återvinnas eller förfalla till betalning inom mindre än tolv månader efter balansdagen.

3. Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla de företag där koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier på ett sätt som vanligen följer av ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande över ett annat företag. Dotterföretag konsolideras från och med den dag då bestämmande inflytandet uppnås och konsolidering upphör från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv klassificeras antingen som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Om i allt väsentligt hela det verkliga värdet av de bruttotillgångar som förvärvats är koncentrerade till en enskild identifierbar tillgång, t.ex. en fastighet, eller grupp av likartade identifierbara tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. I annat fall anses förvärvet som rörelseförvärv. Bolagets hittills enda genomförda förvärv har klassificerats som ett tillgångsförvärv. Bolaget har under året inte genomfört några förvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Eventuellt avdrag på köpeskillingen hänförlig till uppskjuten skatt minskar fastigheternas anskaffningsvärde, vilket medför att värdeförändringarna vid efterföljande värdering påverkas av avdraget.

Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvstillfället till anskaffningsvärde inklusive utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Efter förvärvstillfället redovisas förvaltningsfastigheter till verkliga värden. Se not 4 för beskrivning av värderingsmodell och antaganden som ligger till grund för värderingen.

Orealiserade och realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separata rader. Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt skillnaden mellan anskaffningsvärdet och värderingen om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Reparationer och underhållsåtgärder kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. I större projekt aktiveras i förekommande fall räntekostnaden under produktionstiden.

Intäkter

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. Koncernens intäkter utgör i all väsentlighet hyresintäkter.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden, om det inte finns skäl att redovisa intäkterna annorlunda, till exempel vid successiv inflyttning. Hyresintäkter aviseras i förskott men endast den del av hyrorna som avser den aktuella perioden redovisas som intäkter

I hyresavtalen ingår ofta tillägg (t.ex. el, värme, fastighetsskatt). Efter en analys enligt IFRS 15 och IFRS 16 har koncernen bedömt att dessa tillägg antingen inte är tillräckligt väsentliga eller utgör icke-avskiljbara delar av hyresavtalet, och därmed redovisas de inte separat enligt IFRS 15. Istället redovisas tilläggen enligt IFRS 16 tillsammans med hyran, vilket innebär att de periodiseras linjärt över hyresperioden. Koncernen bedömer att detta inte ger upphov till väsentliga skillnader i vare sig belopp eller tidpunkt jämfört med om tilläggen hade redovisats enligt IFRS 15.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas i samband med att risker och förmåner övergått till köparen från säljaren, vilket motsvarar tillträdesdagen såvida inte särskilda villkor i köpekontraktet anger annat.

Resultatet vid försäljning av fastighet utgör en realiserad värdeförändring som beräknas enligt nedan

- + Erhållen försäljningslikvid (eller verkligt värde på överförda tillgångar om det inte är en kontantaffär)
- Fastighetens verkliga värde vid periodens början
- Försäljningskostnader
- Aktiverade investeringar i fastigheten under perioden fram till försäljningstidpunkten

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter resultatförs i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar, och upplupna intäkter. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder och upplupna skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande - finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och bolaget har presterat enligt överenskommelse. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om fakturan ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när fakturan har mottagits. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. Vinster och förluster från borttagandet ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering finansiella instrument

Finansiella tillgångar

Klassificeringen av finansiella tillgångar baseras på koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden. Instrumenten klassificeras till upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat, eller verkligt värde via resultatet. Finansiella tillgångar som är klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyresfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehåller enligt affärsmodellen för att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångar omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster. Bolaget innehåller inte finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen eller övrigt totalresultat.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Låneutgifter

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Uppläggningskostnader och andra transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till upptagandet av lån nettoredovisas mot låneskulden i balansräkningen vid anskaffningstillfället, i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. Dessa kostnader periodiseras därefter över lånets löptid som en finansiell kostnad i resultaträkningen, vanligtvis med hjälp av den effektiva räntemetoden (EIR). På så sätt fördelas den verkliga kostnaden för lånet över den period då finansieringen används.

Bolaget har inte aktiverat några räntor, då inga låneutgifter är hänförliga till tillgångar som kräver en betydande tid för att färdigställas för avsedd användning eller försäljning. Eventuella räntor som uppstår på övriga lån redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Leasingavtal

När ett avtal ingås bedömer koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning..

Koncernen som leasinggivare

Hyresavtal där koncernen är leasinggivare genom uthyrning av förvaltningsfastigheter klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår av stycket Intäkter ovan.

Inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt 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

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket i Sverige. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt att kvitta kortfristiga skattefordringar mot kortfristiga skatteskulder och den uppskjutna skatten är hänförlig till samma enhet i koncernen och samma skattemyndighet.

Redovisning av kassaflöde

Likvida medel utgörs av tillgänglig kassa, banktillgodohavanden till förfogande hos banken och andra likvida investeringar med en ursprunglig förfallodag på mindre än tre månader som är utsatta för obetydlig värdefluktuation. Bankkrediter i form av kortfristiga lån inkluderas i likvida medel. In- och utbetalningar redovisas i kassaflödesanalysen. Kassaflöde från den löpande verksamheten redovisas i enlighet med den indirekta metoden.

Förvaltningsresultat

I IAS 1 föreskrivs vilken information som ska redovisas i rapporten över resultat och i bilaga beskrivs hur densamma kan ställas upp. Emellertid är vare sig det som föreskrivs eller det som beskrivs uttömmande eller inriktat på hur ett fastighetsförvaltande företag i Sverige har utvecklats. Med hänsyn till detta redovisas en rad för förvaltningsresultat som visar resultatet av verksamheten före värdeförändringar på fastigheter samt skatter

Segmentsredovisning

Koncernen har identifierat att den högste verkställande beslutsfattaren endast följer och analyserar verksamhetens rörelseresultat på koncernnivå. Mot bakgrund av att koncernen enbart äger och förvaltar en fastighet, är det naturligt att endast ett verksamhetssegment redovisas. Därför sker ingen ytterligare uppdelning av resultat eller tillgångar i olika segment

Ersättningar till anställda

Koncernens ersättningar till anställda omfattar i huvudsak löner och sociala avgifter. Dessa ersättningar redovisas som en kostnad i den period då de anställda utför tjänsterna. Det finns inga pensionsplaner eller aktiebaserade ersättningar i koncernen

Nya redovisningsprinciper

Nya standarder och tolkningar från 2024 och framåt

Bolaget bedömer att inga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt ikraft 2024 eller kommer att träda ikraft 2025 eller senare, påverkar bolagets resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning

Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen, som bekräftar de villkor som gällde vid balansdagen, beaktas vid värdering av tillgångar och skulder.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Tillämpade regler och bestämmelser

Moderbolagets redovisning har utarbetats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt RFR 2 utgiven av Rådet för finansiell rapportering. Avvikelser från principer mellan moderbolaget och koncernen beror på begränsningar att tillämpa IFRS i moderbolaget till fullo på grund av årsredovisningslagen

Detta är den första delårsrapporten som upprättats i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tidigare har moderbolaget tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3") och Årsredovisningslagen. Övergångsdatum har fastställts till den 1 Januari 2023 vilket innebär att jämförelsesiffrorna för räkenskapsåret 2023 är omräknade enligt RFR 2. Övergången till RFR 2 har inte inneburit några väsentliga effekter på moderbolagets finansiella ställning, resultat eller kassaflöde.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag. Om det redovisade värdet på andelarna överstiger dess verkliga värde sker en nedskrivning av värdet till det verkliga värdet. Nedskrivningen redovisas i resultaträkningen. I de fall nedskrivningen inte längre är erforderlig återförs nedskrivningen över resultaträkningen.

Redovisning av koncernbidrag och aktieägartillskott

Lämnade respektive erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Lämnade aktieägartillskott redovisas som ökning av andelens värde.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

4. Förvaltningsfastigheter

Fastighetsinnehav

Dotterbolaget äger en (1) fastighet, Solna Bladet 3, belägen i Solna kommun. Fastigheten består huvudsakligen av kommersiella lokaler, varav en del för närvarande är outhyrd (vakant). Vid balansdagen uppgår vakansen till 661 kvm.

	2024	2023
Ingående värde	1 260 000	1 290 000
Förvärv och investering i fastighet	2 845	1 722
Orealiserad värdeförändring	10 155	-31 722
Redovisat värde per 31 december	1 273 000	1 260 000

Värderingsmetod

Värderingen baseras på en kombination av:

1. Ortprismetoden (marknadsjämförelse) – där transaktionspriser för jämförbara fastigheter med liknande läge, standard och hyresgäststruktur studeras. Hänsyn tas till eventuella justeringar för skillnader i yta, skick, driftnetto samt tidpunkten för försäljning.

2. Avkastningsmetoden (nuvärdesberäkning) – där fastighetens framtida betalningsströmmar och förväntat restvärde diskonteras till nutid med hjälp av en kalkylränta (direktavkastningskrav). För denna metod görs en kassaflödesanalys baserad på bedömningar kring bland annat hyresnivåer, drift- och underhållskostnader samt vakansgrad. De faktiska uppgifterna används i den mån de återspeglar en marknadsmässig nivå; i övriga fall görs antaganden i linje med rådande marknadsförhållanden och framtidsprognoser

Väsentliga antaganden i värderingen

Hyresnivåer och vakans: Bolaget utgår från de aktuella hyror som är avtalade för uthyrda ytor samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor (f.n. 661 kvm). Antagandet om hur lång tid det tar att hyra ut de vakanta ytorna påverkar värderingen.

Drift- och underhållskostnader: Baserade på historiska utfall och jämförelser med liknande fastigheter i området.

Direktavkastningskrav/kalkylränta: Sätts utifrån rådande marknadsläge för motsvarande fastighetstyp i Solna, baserat på ortsprismodellen och aktuella transaktioner.

Inflation och framtida tillväxt: Justeras enligt försiktiga prognoser för att spegla förväntad hyresutveckling och kostnadsökning.

5. Fördelning av hyresintäkter och övriga intäkter

<i>Belopp i tkr</i>	2024-01-01	2023-01-01
Hyresintäkter fördelade utifrån kategori	2024-12-31	2023-12-31
Vårdlokaler	13 738	12 758
Kontor	59 726	55 656
Parkering och garage	2 188	1 885
Driftstillägg	5 314	5 259
Övrigt	359	316
Summa totala hyresintäkter och övriga intäkter	81 325	75 874

6. Redovisningsprinciper för delårsrapporten

Solnaberg följer, som anges i not 1, de International Financial Reporting Standards (IFRS) som är utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningar från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 p.16A lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten. Koncernens redovisningsprinciper framgår av not 2. Solnaberg bedömer att inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, som trätt i kraft efter 1 januari 2024, påverkar resultat eller finansiell ställning i väsentlig omfattning. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2. Moderbolaget följer RFR 2 såsom anges i not 2.

Solnaberg har inga finansiella instrument värderade till verkligt värde och ej heller någon omklassificering mellan kategorier av finansiella instrument.

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2025: 16 maj 2025

Halvårsrapport 2025: 22 augusti 2025

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 10 mars 2025
Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Anna Reuterskiöld
VD

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot