

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

Halvårsrapport 2017-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 27 506 432 kr
- Driftsöverskottet uppgick till 22 225 224 kr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17 946 980 kr
- Periodens resultat uppgick till 2 301 575 kr
- Resultat per aktie uppgick till 0,60 kr

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

På stämman den 10 maj fastställdes utdelningen till 10 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 4 kr (170717), 2 kr (171016), 2kr (180115) och 2 kr(180416).

Nuvarande hyresvtal med IF Skadeförsäkring AB om 26 000 kvm har förlängts med två år.

Nytt tioårigt hyresavtal med Urogyn om 750 kvm.

Finansiell översikt/nyckeltal

	Jan-Juni 2017	Dec 2015 - Dec 2016
Avkastning på eget kapital	0,01	Neg
Balansomslutning, kr	896 201 255	901 585 415
Soliditet	36,7%	40,4%
Fastighetens marknadsvärde, kr	920 000 000	857 000 000
Eget kapital per aktie, kr	87,5	96,8
Belåningsgrad	55%	59%
Antal utestående aktier	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. Moderbolagsbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget.

Bolaget förvärvade under sep 2016, fastigheten genom att förvärva 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget CMNRE Bladet 3 PropCo AB vilket bolag ändrat namn 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 425 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 97 procent, där IF representerar 83% av intäkterna.

Övriga hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik, Urogyn AB och ICA.

Bolaget har fått en hyresgaranti för vakanta ytor, vilket ger en 100% årlig hyresintäkt för fastigheten tom sep 2019. Den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, uppgår till ca 58 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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Den 30 september 2016 tillträdde bolaget aktierna i CMNRE Baldet 3 PropCo AB.

Säljaren har påtagit sig att färdigställa ombyggnadsarbeten på ca 51, 5 Mkr.

Blir dessa projekt dyrare ska överskjutande belopp betalas av säljaren.

I samband med färdigställandet av dessa byggnadsarbeten har det uppstått en tvist med en delägare i en gemenhetsanläggning, vilket medfört att byggnationen stoppats.

Förhandlingar förs i syfte att bilägga tvisten.

Nuvarande hyresavtal med IF har förlängts med två år, t o m sista december 2026.

Det nya avtalet innebär en viss anpassning av befintliga kontorslokaler, vilket resulterar i ett ökat hyresvärde.

Solnaberg har under våren tecknat ett nytt tioårigt hyresavtal med Urogyn om 750 kvm, vilket minskar kontorsvakansen i fastigheten till 2%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Ny hyresgäst Urogyn AB har tillträtt renoverade lokaler, ca 750 kvm, from 2017-08-15.

Under våren-sommaren har betydande investeringar färdigställts avseende markarbeten, bl.a har man tillskapat ca 35 nya parkeringsplatser.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Resultatposter avser perioden 2017-01-01 - 2017-06-30. Koncernens fastighet ingår från förvärvet 2016-09-30. Balansposter avser ställning vid periodens utgång.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 29 098 572 kr under första halvåret.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 17 946 980 kr.

Periodens resultat uppgick till 2 301 575 kr

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 18 183 763 kr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -24 948 542 kr
Periodens kassaflöde uppgick till - 6 702 376 kr.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 328 832 063 kr.
Soliditeten uppgick till 36,7 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 500 000 000 kr per den 30 juni 2017. Lånen har en kapitalbindning på 5 år. Av skulderna är 375 000 000 kr räntesäkrade.
Per 30/6 uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,20 procent.
Värdet på räntesäkringen uppgick till 744 233 kr per 2017-06-30.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 31 220 486 kr.

Aktien

Per den 30 juni 2017 uppgick antalet aktier till 3 760 000. Bolagets största ägare framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i %
Nordnet Bank AB	401 441	10,7
Danica Pension	360 082	9,6
EOJ 1933 AB	262 500	7
Familjen Kamprads Stiftelse	231 220	6,1
LMK Stiftelsen	200 000	5,3
Ryds Glas Sverige AB	150 000	4
UBS Switzerland AG	112 500	3
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2
Bengt Johansson	60 000	1,6
Catella Bank S.A Lux	53 820	1,4
Summa 10 största aktieägarna	1 906 563	50,7
Övriga aktieägare	1 853 437	49,3
Totalt	3 760 000	100,0

Solnaberg Property'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 procent avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 376 Mkr.

På stämman den 10 maj fastställdes utdelningen till totalt 10 kronor per aktie fördelat på 4 utdelningstillfällen med följande avstämningdagar, 4 kr/aktie (170717), 2 kr/aktie (171016), 2kr/aktie (180115) och 2 kr/aktie(180416).

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 400 000 kr.

Året resultat uppgick till 458 912kr.

Kassa och likvida medel uppgick till 12 690 354 kr vid periodens slut.

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

Soliditeten uppgick till 88,7 procent.

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>	2017-01-01 2017-06-30	2015-12-16 2016-12-31
Hysesintäkter	27 506 432	12 468 669
Övriga rörelsintäkter	1 592 140	2 052 914
Fastighetskostnader	-6 873 348	-2 975 014
Driftsöverskott	22 225 224	11 546 569
Administrationskostnader	-1 030 230	-5 139 314
Finansiella intäkter	0	402 680
Finansiella kostnader	-3 248 014	-6 801 589
Förvaltningsresultat	17 946 980	8 346
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-14 929 458	-7 131 892
Resultat före skatt	3 017 522	-7 123 546
Skatt på periodens resultat	-715 947	1 540 834
Periodens resultat	2 301 575	-5 582 712

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2017-06-30

2016-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	681 220 879	661 560 411
Byggnadsinventarier	160 375 706	147 643 714
Pågående nyanläggning	17 390 652	39 764 028
Summa anläggningstillgångar	858 987 237	848 968 153

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran	298 425	78 308
Övriga fordringar	0	11 862 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 695 107	2 754 035
	5 993 532	14 694 400

Kassa och bank

Kassa och bank	31 220 486	37 922 862
	31 220 486	37 922 862

Summa omsättningstillgångar**37 214 018** **52 617 262****SUMMA TILLGÅNGAR****896 201 255** **901 585 415****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Aktiekapital (3 760 000 aktier)	3 760 000	3 760 000
Fria reserver	322 770 488	365 953 200
Periodens resultat	2 301 575	-5 582 712
Summa eget kapital	328 832 063	364 130 488

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	8 612 420	7 819 191
Summa avsättningar	8 612 420	7 819 191

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	501 586 365	502 095 455
Summa långfristiga skulder	501 586 365	502 095 455

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	6 145 483	13 248 171
Övriga skulder	76 009	0
Skuld aktieägare	37 600 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 348 915	14 292 110
Summa kortfristiga skulder	57 170 407	27 540 281

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**896 201 255** **901 585 415**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2015-12-16
	2017-06-30	2016-12-31
Summa ingående eget kapital	364 130 488	0
Bolagets bildande	0	500 000
Nyemission	0	376 000 000
Minskning av aktiekapital	0	-500 000
Kapitalanskaffningskostnader (netto)	0	-6 286 800
Utdelning till aktieägare	-37 600 000	0
Periodens resultat	2 301 575	-5 582 712
Summa eget kapital	328 832 063	364 130 488

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2015-12-16
	2017-06-30	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 265 536	-724 637
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	14 929 458	7 131 892
Erhållen ränta	0	402 679
Finansiella kostnader	-3 011 231	-6 683 196
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	18 183 763	126 738
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	8 641 367	-1 707 370
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-8 578 964	-219 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 246 166	-1 800 389
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	0	-230 301 790
Förändring materiella anläggningstillgångar	-24 948 542	-35 921 208
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 948 542	-266 222 998
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	0	376 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-8 060 000
Upptagna lån	0	-61 993 751
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	305 946 249
Periodens kassaflöde	-6 702 376	37 922 862
Likvida medel vid periodens början	37 922 862	0
Likvida medel vid periodens slut	31 220 486	37 922 862
Förändring i likvida medel	-6 702 376	37 922 862

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING*Belopp i kr***2017-01-01****2015-12-16****2017-06-30****2016-12-31****Rörelsens intäkter m.m**

Nettoomsättning

400 000

200 000

Summa intäkter**400 000****200 000****Rörelsens kostnader**

Administrationskostnader

-936 144

-2 620 378

Summa kostnader**-936 144****-2 620 378****Rörelseresultat****-536 144****-2 420 378****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 125 144

848 031

Räntekostnader och liknande resultatposter

-650

-6 300

Summa resultat från finansiella poster**1 124 494****841 731****Resultat före skatt****588 350****-1 578 647**

Skatt på periodens resultat

-129 438

346 380

Periodens resultat**458 912****-1 232 267**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING
Belopp i kr
2017-06-30
2016-12-31
TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	235 149 671	235 149 671
Fordringar hos koncernföretag	117 681 303	104 681 303
Uppskjuten skattefordran	1 990 142	2 119 580
Summa anläggningstillgångar	354 821 116	341 950 554

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Skattefordran	0	58
Övriga fordringar	89 704	6 920 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 691 173	475 433
	1 780 877	7 395 842

Kassa och bank

Kassa och bank	12 690 354	19 744 902
	12 690 354	19 744 902

Summa omsättningstillgångar
14 471 231
27 140 744
SUMMA TILLGÅNGAR
369 292 347
369 091 298
EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital
Bundet eget kapital

Aktiekapital (3 760 000 aktier)	3 760 000	3 760 000
---------------------------------	-----------	-----------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	327 120 933	365 953 200
Periodens resultat	458 912	-1 232 267

Summa fritt eget kapital	327 579 845	364 720 933
---------------------------------	--------------------	--------------------

Summa eget kapital
331 339 845
368 480 933
Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	245 922	127 165
Skuld aktieägare	37 600 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 580	483 200

Summa kortfristiga skulder	37 952 502	610 365
-----------------------------------	-------------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
369 292 347
369 091 298

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE*Belopp i kr*

2017-01-01

2015-12-16

2017-06-30

2016-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-536 144	-2 420 378
Erhållen ränta	1 125 144	848 031
Finansiella kostnader	-650	-6 300

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet**588 350****-1 578 647****Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-), minskning (+) av fordringar	5 614 965	-7 395 842
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-257 863	610 365

Kassaflöde från den löpande verksamheten**5 945 452****-8 364 124****Investeringsverksamheten**

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-235 149 671
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	-13 000 000	-104 681 303

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-13 000 000****-339 830 974****Finansieringsverksamheten**

Nyemission	0	376 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-8 060 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**0****367 940 000****Periodens kassaflöde****-7 054 548****19 744 902**

Likvida medel vid periodens början

19 744 902

0

Likvida medel vid periodens slut

12 690 354

19 744 902

Förändring i likvida medel**-7 054 548****19 744 902**

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2017: 1 mars 2018

Årsstämma 2018: 9 maj 2018

Halvårsrapport 2018: 22 augusti 2018

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 23 augusti 2017

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Torbjörn Wiberg
Vd