

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

Halvårsrapport 2024-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2024

- Hyresintäkterna inklusive tillägg uppgick till 40 430 090 kr (37 651 569)
- Driftsöverskottet uppgick till 33 203 346 kr (28 878 904)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 17 721 966 kr (14 849 833)
- Periodens resultat uppgick till 216 816 kr (- 1 586 224)
- Resultat per aktie uppgick till 0,06 kr (-0,42)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 184,8 (190,3)

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.

Hyresintäkterna ligger 2 778 521 kr högre än motsvarande period 2023, vilket framförallt beror på indexering av hyror. Även driftsöverskottet ligger högre än 2023, dock förväntas kostnaderna för planerat underhåll falla ut först under andra halvåret 2024.

Räntekostnaderna för perioden uppgick till 13 791 434 kr, vilket är 2 075 107 kr högre än motsvarande period förra året. Förvaltningsresultatet ligger dock 2 872 133 kr högre än motsvarande period förra året, vilket beror på det högre driftsöverskottet.

Under perioden har en upphandling av solpaneler till fastigheten inletts. Dessa förväntas installeras under andra halvåret 2024. Det pågår även en detaljplaneprocess på fastigheten för att långsiktigt tillåta vårdverksamhet.

På årsstämman den 16 maj 2024 fastställdes utdelningen till 6,00 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar (1,50 kr per utdelningstillfälle); 24-07-09, 24-10-08, 25-01-07 och 25-04-08.

Finansiell översikt/nyckeltal

	2024-06-30 Jan - Juni 2024	2023-06-30 Jan - Juni 2023	2023-12-31 Jan - Dec 2023
Hyresintäkter inkl. tillägg, tkr	40 430	37 652	75 558
Driftsöverskott, tkr	33 203	28 879	59 531
Överskottsgrad, %	82,1	76,7	78,8
Förvaltningsresultat inkl. tillägg, tkr	17 722	14 850	30 597
Kassaflödet, löpande verksamheten, tkr	17 701	15 070	31 038
Fastighetens marknadsvärde, tkr	1 260 000	1 290 000	1 260 000
Belåningsgrad, %	44	43	44
Substansvärde per aktie, kr	184,8	190,3	186,2
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 strategiskt läge vid korsningen av två stora trafikleder, E18 och Norrtäljevägen, samt med utmärkt tillgång till T-bana och bussförbindelser. Fastigheten består i huvudsak av 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 AB representerar 78% av hyresintäkterna (per 30 juni 2024) och övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB. Totalt uppgår den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, i fastigheten till ca 80,8 mkr i dagens hyresvärde. Samtliga större hyresavtal är indexerade med 100% KPI.

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

De renoveringar som gjorts de senaste åren innebär att fastigheten har uppgraderats till moderna kontorslokaler. Fastigheten är miljöcertifierad av Sweden Green Buidling 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.

På årsstämman den 16 maj 2024 fastställdes utdelningen till 6,00 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).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser 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 halvårsskifte.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens hyresintäkter, inklusive hyresrabatter och hyrestillägg, uppgick till 40 430 090 kr (37 651 569) för perioden. Hyresrabatter enligt gällande hyresavtal utgår med 827 tkr 2024 och 347 tkr 2025.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -7 226 744 kr (-8 772 665).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat efter återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 17 721 966 kr (14 849 833). Periodens resultat uppgick till 216 816 kr (- 1 586 224).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 17 701 119 kr (15 070 449) för perioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 9 400 000 kr (-18 800 000) för perioden.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens synliga eget kapital uppgick vid periodens slut till 128 834 960 kr (155 619 154).

Den synliga soliditeten uppgick till 17,3% (20,7).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 550 000 000 kr per den 30 juni 2024.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2024 uppgick till 28 602 230 kr (9 545 333).

Aktien

Per den 30 juni 2024 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	426 318	11,3
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2
LMK	358 954	9,5
EOJ 1933 AB	240 000	6,4
SIX SIS AG	92 431	2,5
Roskutan AB	100 000	2,7
Avanza Pension	99 180	2,6
Bengt Johansson	99 064	2,6
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
Dabana Invest AB	62 931	1,7
Summa 10 största aktieägarna	1 449 629	38,6
Övriga aktieägare	2 310 371	61,4
Totalt	3 760 000	100,0

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

UTDELNING

På ordinarie stämma den 16 maj 2024 fastställdes utdelningen till 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 perioden var 321 595 kr (301 923).

Periodens resultat uppgick till - 902 845 kr (- 1 064 491).

Kassa och likvida medel uppgick till 6 166 717 kr (330 390) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 76% (87,9).

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

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Hysesintäkter inkl tillägg	40 430 090	37 651 569	75 557 750
Övriga rörelsintäkter	0	0	316 195
Fastighetskostnader	-7 226 744	-8 772 665	-16 342 782
Driftsöverskott	33 203 346	28 878 904	59 531 163
Administrationskostnader	-994 077	-1 275 230	-2 139 995
Personalkostnader	-492 822	-620 605	-1 113 427
Finansiella intäkter	241 463	0	179 725
Finansiella kostnader	-14 235 944	-12 133 236	-25 860 907
Förvaltningsresultat	17 721 966	14 849 833	30 596 559
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-17 414 128	-16 812 561	-35 058 764
Resultat före skatt	307 838	-1 962 728	-4 462 205
Skatt på periodens resultat	-91 022	376 504	-1 565 029
Periodens resultat	216 816	-1 586 224	-6 027 234

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	664 170 443	652 589 765	670 387 276
Byggnadsinventarier	47 451 445	54 046 310	58 648 740
Pågående nyanläggning	1 764 868	40 661 141	1 346 288
Summa anläggningstillgångar	713 386 756	747 297 216	730 382 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	116 359		143 500
Aktuell skattefordran	2 120 250	2 216 240	0
Övriga fordringar	596 345	225 773	472 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 164 166	1 576 694	1 191 387
	3 997 120	4 018 707	1 807 833
Kassa och bank			
Kassa och bank	28 602 230	330 390	18 915 406
	28 602 230	330 390	18 915 406
Summa omsättningstillgångar	32 599 350	4 349 097	20 723 239
SUMMA TILLGÅNGAR	745 986 106	751 646 313	751 105 543
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	-241 095 056	-212 507 822	-212 507 821
Periodens resultat	216 816	-1 586 224	-6 027 234
Summa eget kapital	128 834 960	155 619 154	151 178 145
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19 638 029	17 164 239	19 326 387
Summa avsättningar	19 638 029	17 164 239	19 326 387
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			
Tidigare checkräkningskredit, avslutad 2023-12-31	0	785 057	0
Leverantörsskulder	1 473 463	1 749 623	1 592 300
Skatteskulder	0	0	118 446
Övriga skulder	1 252 214	71 134	169 638
Skuld aktieägare	22 560 000	18 800 000	9 400 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 227 440	7 457 106	19 320 627
Summa kortfristiga skulder	47 513 117	28 862 920	30 601 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	745 986 106	751 646 313	751 105 543

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Summa ingående eget kapital	151 178 145	176 005 378	176 005 379
Utdelning till aktieägare	-22 560 000	-18 800 000	-18 800 000
Periodens resultat	216 816	-1 586 224	-6 027 234
Summa eget kapital	128 834 960	155 619 154	151 178 145

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	33 203 346	28 878 904	59 531 163
Administrationskostnader	-994 077	-1 275 230	-2 139 995
Personalkostnader	-492 822	-620 605	-1 113 427
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
Finansiella intäkter			179 725
Finansiella kostnader	-14 015 328	-11 912 620	-25 419 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	17 701 119	15 070 449	31 037 790
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 947 824	1 463 707	3 674 581
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	3 752 109	-22 263 074	-11 124 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 505 404	-5 728 918	23 587 388
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-418 580	-390 607	-1 721 897
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-418 580	-390 607	-1 721 897
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-9 400 000	-18 800 000	-28 200 000
Upptagna lån	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 400 000	-18 800 000	-28 200 000
Periodens kassaflöde	9 686 824	-24 919 525	-6 334 509
Likvida medel vid periodens början	18 915 406	25 249 915	25 249 915
Likvida medel vid periodens slut	28 602 230	330 390	18 915 406
Förändring i likvida medel	9 686 824	-24 919 525	-6 334 509

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	321 595	301 923	603 843
Summa intäkter	321 595	301 923	603 843
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-965 858	-1 025 273	-1 691 825
Personalkostnader	-492 822	-620 605	-1 113 427
Summa kostnader	-1 458 680	-1 645 878	-2 805 252
Rörelseresultat	-1 137 085	-1 343 955	-2 201 409
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	3 551	4 961
Räntekostnader koncernföretag	0	0	-212 258
Summa resultat från finansiella poster	0	3 551	-207 297
Resultat före skatt	-1 137 085	-1 340 404	-2 408 706
Skatt på periodens resultat	234 240	275 913	460 906
Periodens resultat	-902 845	-1 064 491	-1 947 800

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	234 733 778	234 733 778	234 733 778
Uppskjuten skattefordran	3 836 354	3 417 121	3 602 114
Summa anläggningstillgångar	238 570 132	238 150 899	238 335 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	0	110 237	175 804
Övriga fordringar	316 618	57 819	18 049
Fordringar koncernföretag	0	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 986 571	6 225 980	5 881 953
	6 303 189	6 394 036	6 075 806
Kassa och bank			
Kassa och bank	6 166 717	330 390	1 141 422
	6 166 717	330 390	1 141 422
Summa omsättningstillgångar	12 469 906	6 724 426	7 217 228
SUMMA TILLGÅNGAR	251 040 038	244 875 325	245 553 120
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 760 000	3 760 000	3 760 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	188 140 743	212 648 543	212 648 543
Periodens resultat	-902 845	-1 064 491	-1 947 800
Summa fritt eget kapital	187 237 898	211 584 052	210 700 743
Summa eget kapital	190 997 898	215 344 052	214 460 743
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	242 389	197 870	44 840
Skuld aktieägare	22 560 000	18 800 000	9 400 000
Skulder till koncernföretag	36 895 640	9 995 641	20 995 640
Övriga skulder	38 053	60 857	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306 058	476 905	651 897
Summa kortfristiga skulder	60 042 140	29 531 273	31 092 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	251 040 038	244 875 325	245 553 120

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 137 085	-1 343 955	-2 201 409
Erhållen ränta	0	3 551	4 961
Finansiella kostnader	0	0	-212 258
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 137 085	-1 340 404	-2 408 706
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-227 383	8 223 834	8 329 806
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	15 789 763	9 772 205	20 945 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 425 295	16 655 635	26 866 667
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-9 400 000	-18 800 000	-28 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9 400 000	-18 800 000	-28 200 000
Periodens kassaflöde	5 025 295	-2 144 365	-1 333 333
Likvida medel vid periodens början	1 141 422	2 474 755	2 474 755
Likvida medel vid periodens slut	6 166 717	330 390	1 141 422
Förändring i likvida medel	5 025 295	-2 144 365	-1 333 333

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Hyresintäkter inkl. tillägg, tkr	Bolagets hyresintäkter minus hyresrabatter plus tillägg
Driftsöverskott, tkr	Intäkter minus fastighetskostnader
Överskottsgrad, %	Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter
Förvaltningsresultat inkl. tillägg, tkr	Driftsöverskott minus administrationskostnader, personalkostnader samt räntekostnader
Fastighetens marknadsvärde, tkr	Värde enligt värdering utförd av en oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och läge som är aktuellt
Resultat efter skatt per aktie, kr	Resultat efter skatt dividerat med antal aktier
Belåningsgrad, %	Fastighetens marknadsvärde dividerat med utestående lån till kreditinstitut
Substansvärde per aktie, kr	Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde och med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal utestående aktier.
Antal utestående aktier	Antal aktier per 2024-06-30

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 2024: 10 mars 2025

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](tel:0731542231),

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 2024

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Anna Reuterskiöld
VD

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot