

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

Bokslutskommuniké 2016

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 16 DECEMBER 2015 - 31 DECEMBER 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 12 468 669 kr
- Driftöverskottet uppgick till 11 546 569 kr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 8 346 kr
- Periodens resultat uppgick till - 5 582 712 kr
- Resultat per aktie uppgick till -1,48 kr
- Styrelsen föreslår en utdelning om 10 kr per aktie

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den 30/9 förvärvades fastighetsbolaget CMNRE Bladet 3 PropCo AB, namnändrat till Solnaberg Bladet 3 PropCo AB.

Finansiell översikt/nyckeltal

		2016-12-31 Dec 2015 - Dec 2016
Avkastning på eget kapital		Neg
Balansomslutning, kr		901 585 415
Soliditet		40,4%
Fastighetens marknadsvärde, kr		857 000 000
Eget kapital per aktie, kr		96,8
Belåningsgrad		59%
Antal utestående aktier*		3 760 000

*Ingen utspädning förekommer

Intäkter och kostnader från koncernens fastighet redovisas from 2016-09-30.

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 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 425 parkeringsplatser.

Fastigheten är uthyrd till 95 procent, där IF representerar 82% av intäkterna.

Övriga hyresgäster är ICA.

Bolaget har fått en hyresgaranti av Säljaren om 5% av hyresintäkterna vilket ger en 100% årlig hyresintäkt för fastigheten under tre år. 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 2024. Fastigheten renoverades för drygt 100 Mkr mellan åren 2011-2014.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

På extra stämma den 28 september beslutades om en nyemission om 376 000 000. Den 30 september tillträdde bolaget aktierna i CMNRE Bladet 3 PropCo AB.

I samband med att bolaget såldes i sep har säljaren påtagit sig att färdigställa ombyggnadsarbeten på ca 51,5 Mkr. Ca 38,5 Mkr är färdigställda vid årsskiftet. Blir dessa projekt dyrare ska överskjutande belopp betalas av säljaren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Ny hyresgäst Aktiv Ortopedteknik AB har tillträtt renoverade lokaler, ca 2.000 kvm, from 2017-02-01.

From 2017-01-01 har IF tillträtt helt nyrenoverade lokaler om ca 1 300 kvm.

Under våren 2017 ska betydande investeringar färdigställas avseende markarbeten, bl.a har man tillskapat ca 40 nya parkeringsplatser.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Resultatposter avser perioden 2015-12-16 - 2016-12-31. Koncernens fastighet ingår från förvärvet 2016-09-30. Balansposter avser ställning vid årets utgång.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 14 521 583 under året.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 8 346 kr.

Periodens resultat uppgick till -5 582 712 kr

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 126 738 kr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -266 222 998 kr

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 305 946 249 kr.

Periodens kassaflöde uppgick till 37 922 862 kr.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 364 130 488 kr.

Soliditeten uppgick till 40,4 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 500 000 000 kr per den 31 december 2016. Lånen har en

kapitalbindning på 5 år. Av skulderna är 375 000 000 kr räntesäkrade.

Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga

räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,20 procent.

Värdet på räntesäkringarna uppgick till 1 966 835 kr per 2016-12-31.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 december uppgick till 37 922 862 kr.

Aktien

Per den 31 december 2016 uppgick antalet aktier till 3 760 000. Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i %
Nordnet Bank AB	407 582	10,8
Danica Pension	361 958	9,6
EOJ 1933 AB	262 500	7
LMK Stiftelsen	200 000	5,3
Familjen Kamprads Stiftelse	200 000	5,3
Ryds Glas Sverige AB	150 000	4
UBS Switzerland AG	112 500	3
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2
Catella Bank S.A Lux	63 820	1,7
Bengt Johansson	60 000	1,6
Summa 10 största aktieägarna	1 893 360	50,4
Övriga aktieägare	1 866 640	49,6
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.

Styrelsen föreslår att utdelning sker vid följande avstämningsdagar:

17/7 2017 (4kr/aktie), 16/10 2017 (2 kr/aktie), 15/1 2018 (2 kr/aktie)

samt 16/4 2018 (2 kr/aktie)

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 200 000 kr.

Året resultat uppgick till - 1 232 267 kr.

Kassa och likvida medel uppgick till 19 744 902 kr vid periodens slut.

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

Soliditeten uppgick till 99,8 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"), vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.solnabergproperty.se.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2015-12-16	2016-12-31
Hysesintäkter	12 468 669	
Övriga rörelsintäkter	2 052 914	
Fastighetskostnader	-2 975 014	
Driftsöverskott	11 546 569	
Administrationskostnader	-5 139 314	
Finansiella intäkter	402 680	
Finansiella kostnader	-6 801 589	
Förvaltningsresultat	8 346	
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-7 131 892	
Resultat före skatt	-7 123 546	
Skatt på periodens resultat	1 540 834	
Periodens resultat	-5 582 712	

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2016-12-31

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

Byggnader och mark	661 560 411
Byggnadsinventarier	147 643 714
Pågående nyanläggning	39 764 028
Summa anläggningstillgångar	848 968 153

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran	78 308
Övriga fordringar	11 862 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 754 035
	14 694 400

Kassa och bank

Kassa och bank	37 922 862
	37 922 862

Summa omsättningstillgångar**52 617 262****SUMMA TILLGÅNGAR****901 585 415****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Aktiekapital (3 760 000 aktier)	3 760 000
Fria reserver	365 953 200
Periodens resultat	-5 582 712
Summa eget kapital	364 130 488

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	7 819 191
Summa avsättningar	7 819 191

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	502 095 455
Summa långfristiga skulder	502 095 455

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	13 248 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 292 110
Summa kortfristiga skulder	27 540 281

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**901 585 415**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2015-12-16	2016-12-31
Bolagets bildande	500 000	
Nyemission	376 000 000	
Minskning av aktiekapital	-500 000	
Kapitalanskaffningskostnader (netto)	-6 286 800	
Periodens resultat	-5 582 712	
Summa eget kapital	364 130 488	

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2015-12-16	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-724 637	
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	7 131 892	
Erhållen ränta	402 679	
Finansiella kostnader	-6 683 196	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	126 738	
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 707 370	
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-219 757	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 800 389	
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-230 301 790	
Förändring materiella anläggningstillgångar	-35 921 208	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-266 222 998	
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	376 000 000	
Kapitalanskaffningskostnader	-8 060 000	
Upptagna lån	-61 993 751	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	305 946 249	
Periodens kassaflöde	37 922 862	
Likvida medel vid periodens början	0	
Likvida medel vid periodens slut	37 922 862	
Förändring i likvida medel	37 922 862	

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING*Belopp i kr***2015-12-16****2016-12-31**

Rörelsens intäkter m.m	
Nettoomsättning	200 000
Summa intäkter	200 000
Rörelsens kostnader	
Administrationskostnader	-2 620 378
Summa kostnader	-2 620 378
Rörelseresultat	-2 420 378
Resultat från finansiella poster	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	848 031
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 300
Summa resultat från finansiella poster	841 731
Resultat före skatt	-1 578 647
Skatt på periodens resultat	346 380
Periodens resultat	-1 232 267

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2016-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	235 149 671
Fordringar hos koncernföretag	104 681 303
Uppskjuten skattefordran	2 119 580
Summa anläggningstillgångar	341 950 554

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Skattefordran	58
Övriga fordringar	6 920 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	475 433
	7 395 842

Kassa och bank

Kassa och bank	19 744 902
	19 744 902

Summa omsättningstillgångar**27 140 744****SUMMA TILLGÅNGAR****369 091 298****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

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

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	365 953 200
Periodens resultat	-1 232 267

Summa fritt eget kapital	364 720 933
---------------------------------	--------------------

Summa eget kapital**368 480 933****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	127 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483 200

Summa kortfristiga skulder	610 365
-----------------------------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**369 091 298**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr

2015-12-16

2016-12-31

Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	-2 420 378
Erhållen ränta	848 031
Finansiella kostnader	-6 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 578 647
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-7 395 842
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	610 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 364 124
Investeringsverksamheten	
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-235 149 671
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	-104 681 303
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-339 830 974
Finansieringsverksamheten	
Nyemission	376 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	-8 060 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	367 940 000
Periodens kassaflöde	19 744 902
Likvida medel vid periodens början	0
Likvida medel vid periodens slut	19 744 902
Förändring i likvida medel	19 744 902

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2017: 10 maj 2017

Halvårsrapport 2017: 23 augusti 2017

Årsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida under vecka 13.

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 29 mars 2017
Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågeman
Ordförande

Christian Kreuger
Styrelseledamot

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Torbjörn Wiberg
Vd