

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

Halvårsrapport 2025-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2025

- Marknadsvärdet på fastigheten har ökat från 1 273 mkr till 1 288 mkr sedan årsskiftet
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 192,2 kr (184,8)
- Hyresintäkterna inklusive tillägg uppgick till 41 139 tkr (40 430)
- Driftöverskottet uppgick till 30 223 tkr (33 203)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18 478 tkr (17 721)
- Periodens resultat uppgick till 26 229 tkr (13 982)
- Resultat per aktie uppgick till 6,98 kr (3,72)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R 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 per halvårsskiftet uppgick till 41 139 tkr, vilket är 709 tkr högre än motsvarande period förra året, vilket beror på indexering av hyror. Driftöverskottet ligger 2 980 tkr lägre än förra året då Solnaberg under 2025 utför mer planerat underhåll än föregående år. Dock har räntekostnaderna minskat med 3 840 tkr, från 13 791 tkr till 9 951 tkr, varför förvaltningsresultatet ändå uppgår till 18 478 tkr, vilket är 757 tkr högre än motsvarande period 2024.

På årsstämman den 16 maj 2025 fastställdes utdelningen till 8,00 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar (2,00 kr per utdelningstillfälle); 25-07-08, 25-10-07, 26-01-07 och 26-04-07.

Finansiell översikt/nyckeltal

	2025-06-30 Jan - Juni 2025	2024-06-30 Jan - Juni 2024	2024-12-31 Jan - Dec 2024
Hyresintäkter inkl tillägg, tkr	41 139	40 430	80 966
Driftöverskott, tkr	30 223	33 203	61 637
Överskottsgrad, %	73,5	82,1	76,1
Förvaltningsresultat inkl tillägg, tkr	18 478	17 721	31 972
Kassaflödet, löpande verksamheten, tkr	18 478	17 721	31 972
Fastighetens marknadsvärde, tkr	1 288 000	1 260 000	1 273 000
Belåningsgrad, %	43	44	44
Resultat per aktie, kr	6,98	3,72	8,34
Eget kapital per aktie, kr	158	154	159
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	192,2	184,8	191,4
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 representerar 80% av hyresintäkterna (per 30 juni 2025) och övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB. Totalt uppgår den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, till ca 82 400 tkr i dagens hyresvärde. Samtliga större hyresavtal är indexerade med 100% KPI.

If Sakförsäkring ingår i den finska försäkringskoncernen Sampo plc. Sampos 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 Building Council som miljöbyggnad 3.0 Silver.

RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Swiss Life Asset Managers Sweden AB (f.d 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 2025 fastställdes utdelningen till 8,00 kr per aktie fördelat på fyra avstämningsdagar (2,00 kr per utdelningstillfälle); 25-07-08, 25-10-07, 26-01-07 och 26-04-07.

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 41 139 tkr (40 430) för perioden.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -10 915 tkr (-7 227).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat efter återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 18 478 tkr (17 721). Periodens resultat uppgick till 26 229 tkr (13 982), vilket framförallt beror på den

högre värderingen av fastigheten.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 18 478 tkr (17 721) för perioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 11 280 tkr (-9 400) för perioden.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 593 299 tkr (579 779).

Soliditeten uppgick till 44,7% (44,9).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 555 000 000 kr per den 30 juni 2025.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2025 uppgick till 37 870 tkr (28 602).

Aktien

Per den 30 juni 2025 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	417 952	11,1
Familjen Kamprads Stiftelse	385 000	10,2
LMK	293 954	7,8
EOJ 1933 AB	207 311	5,5
Avanza Pension	146 292	3,9
Mattias Ståhlgren	120 000	3,2
Roskutan AB	100 000	2,7
Nordnet Pensionsförsäkring AB	80 232	2,1
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
SIX SIS AG	67 500	1,8
Dabana Invest AB	62 931	1,7
Summa 11 största aktieägarna	1 956 172	52,0
Övriga aktieägare	1 803 828	48,0
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 2025 fastställdes utdelningen till 8 kronor (6) per aktie fördelat på fyra utdelningstillfällen.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Anställd VD är Anna Reuterskiöld. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Swiss Life Asset Managers Sweden AB (f.d Wilfast Förvaltning AB) sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden var 327 tkr (322).

Periodens resultat uppgick till -1 728 tkr (- 903)

Kassa och likvida medel uppgick till 8 092 tkr (6 167) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 62,4% (76).

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 återfinns 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

<i>Belopp i tkr</i>	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	41 139	40 430	80 966
Övriga intäkter	0	0	359
Drifts- och underhållskostnader	-10 915	-7 227	-19 688
Driftsöverskott	30 223	33 203	61 637
Administrationskostnader	-1 512	-1 491	-3 168
Finansiella intäkter och kostnader	-10 234	-13 991	-26 497
Förvaltningsresultat	18 478	17 721	31 972
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	14 557	-419	10 155
Resultat före skatt	33 035	17 302	42 127
Skatt på periodens resultat	-6 805	-3 320	-10 773
Periodens resultat /Totalresultat	26 229	13 982	31 354
Resultat/aktie	6,98	3,72	8,34
Genomsnittligt antal aktier	3 760 000	3 760 000	3 760 000

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastighet	1 288 000	1 260 000	1 273 000
Summa anläggningstillgångar	1 288 000	1 260 000	1 273 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar	193	116	0
Aktuell skattefordran	0	2 120	0
Övriga fordringar	840	596	799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	482	516	276
Likvida medel	37 870	28 602	29 608
	39 384	31 952	30 683
Summa omsättningstillgångar	39 384	31 952	30 683
SUMMA TILLGÅNGAR	1 327 384	1 291 952	1 303 683
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	197 357	196 082	196 082
Periodens resultat	26 229	13 983	31 354
Summa eget kapital	593 299	579 779	597 149
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	129 345	115 308	122 539
Skulder till kreditinstitut	553 076	549 352	552 799
Summa långfristiga skulder	682 421	664 660	675 338
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	2 837	1 473	1 900
Skatteskulder	58	0	174
Övriga skulder	30 128	23 812	11 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 642	22 227	17 832
Summa kortfristiga skulder	51 665	47 513	31 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 327 384	1 291 952	1 303 683

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Summa ingående eget kapital	597 149	588 355	588 355
Utdelning till aktieägare	-30 080	-22 560	-22 560
Periodens resultat	26 229	13 983	31 354
Summa eget kapital	593 298	579 779	597 149

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	30 223	33 203	61 637
Administrationskostnader	-1 512	-1 491	-3 168
Finansiella intäkter	0	0	503
Finansiella kostnader	-10 234	-13 991	-27 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	18 478	17 721	31 972
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-440	-1 948	-1 467
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	1 947	3 732	-1 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 985	19 505	29 218
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-443	-419	-2 845
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-443	-419	-2 845
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-11 280	-9 400	-20 680
Upptagna lån	0	0	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 280	-9 400	-15 680
Periodens kassaflöde	8 262	9 687	10 693
Likvida medel vid periodens början	29 608	18 915	18 915
Likvida medel vid periodens slut	37 870	28 602	29 608
Förändring i likvida medel	8 262	9 687	10 693

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2025-01-01	2024-01-01	2024-01-01
	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	327	322	643
Summa intäkter	327	322	643
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-1 446	-1 459	-3 031
Summa kostnader	-1 446	-1 459	-3 031
Rörelseresultat	-1 119	-1 137	-2 388
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	0	5
Räntekostnader koncernföretag	-1 057	0	-1 333
Summa resultat från finansiella poster	-1 057	0	-1 328
Resultat före skatt	-2 176	-1 137	-3 716
Skatt på periodens resultat	448	234	492
Periodens resultat	-1 728	-903	-3 224

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	234 734	234 734	234 734
Uppskjuten skattefordran	4 542	3 836	4 092
Summa anläggningstillgångar	239 276	238 570	238 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	0	0	0
Övriga fordringar	505	317	377
Fordringar koncernföretag	0	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 600	5 987	4 551
Kassa och bank	8 092	6 167	412
Summa omsättningstillgångar	12 197	12 470	5 340
SUMMA TILLGÅNGAR	251 473	251 040	244 166
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 760	3 760	3 760
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	154 837	188 141	188 141
Periodens resultat	-1 728	-903	-3 224
Summa fritt eget kapital	153 109	187 238	184 917
Summa eget kapital	156 869	190 998	188 677
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	197	242	139
Skuld aktieägare	30 080	22 560	11 280
Skulder till koncernföretag	63 896	36 896	43 295
Övriga skulder	18	38	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	413	306	775
Summa kortfristiga skulder	94 604	60 042	55 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	251 473	251 040	244 166

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 119	-1 137	-2 388
Erhållen ränta	0	0	5
Finansiella kostnader	0	0	-1 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 119	-1 137	-3 716
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	821	-227	1 148
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	19 258	15 790	22 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 960	14 425	19 951
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-11 280	-9 400	-20 680
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 280	-9 400	-20 680
Periodens kassaflöde	7 680	5 025	-729
Likvida medel vid periodens början	412	1 141	1 141
Likvida medel vid periodens slut	8 092	6 167	412
Förändring i likvida medel	7 680	5 025	-729

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	Värdering utförd av en oberoende värderingsman mer 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 aktier.
Antal utestående aktier	Antal aktier per 2025-06-30

REVISION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Solnaberg följer 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. Koncernen tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner och moderbolaget tillämpar RFR2. Moderbolaget följer RFR 2.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2025: 10 mars 2026

Årsstämma: 13 maj 2026

Halvårsrapport 2026: 24 augusti 2026

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Anna Reuterskiöld, VD

anna.reuterskiold@atell.se, 073-1542231

alternativt se bolagets hemsida, www.solnabergproperty.se.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 22 augusti 2025
Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Anna Reuterskiöld
VD

Christian Krüeger
Styrelseledamot