

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

Halvårsrapport 2019-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 30 067 832 kr (29 749 022)
- Driftsöverskottet uppgick till 22 831 250 kr (24 427 339)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 16 247 429 kr (19 884 920)
- Periodens resultat uppgick till -533 167 kr (2 449 240)
- Resultat per aktie uppgick till -0,14 kr (0,65)
- Marknadsvärdet på fastigheten har ökat från 990 Mkr till 1 075 Mkr
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 150 kr (119,6)
- Nytt kreditavtal om 530 Mkr till fast ränta 0,9% i 3 år

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

På stämman den 8 maj fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 2 kr (190715), 2 kr (191014), 2 kr (200113) och 2 kr (200414).

I syfte att säkra bolagets finansiering till nuvarande marknadsvillkor har Solnaberg tecknat ett avtal om refinansiering av bolagets totala skuld.

Avtalet innebär att Solnaberg med en ny kreditgivare säkrat sin finansiering uppgående till 530 mkr med en löptid på 3 år. Lånet löper med en fast ränta uppgående till 0,9 %.

Finansiell översikt/nyckeltal

	Jan - Juni 2019	Jan - juni 2018	2018-12-31 Jan-dec 2018
Avkastning på eget kapital	-0,18%	0,77%	1,67%
Balansomslutning, kr	869 736 467	881 332 072	864 416 341
Soliditet	31,8%	34,6%	35,6%
Fastighetens marknadsvärde, kr	1 075 000 000	952 000 000	990 000 000
Belåningsgrad	49%	54%	52%
Eget kapital per aktie, kr	73,6	81,0	81,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	150,0	119,6	131,6
Antal utestående aktier	3 760 000	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. Moderbolagbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget. Bolaget förvärvade under sep 2016, fastigheten genom att förvärva 100% 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 där If Skadeförsäkring med aitt huvudkontor är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 460 parkeringsplatser. Fastigheten är uthyrd till 98%, där If representerar 83% av intäkterna. Övriga hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik, Urogyn AB och ICA.

Den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, uppgår till ca 60 mkr. If (tidigare Skandia) har varit ursprunglig hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2031. Fastigheten renoverades för drygt 100 Mkr mellan åren 2011-2014, och under åren 2016-2018 så gjordes in- och utvändiga ombyggnadsarbeten för ca 60 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Koncernen utvecklas som beräknat. Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom längden för nuvarande hyreskontrakts omfattning. Med avstämningsdag den 15 januari och 15 april 2019 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Bolaget har utökat sina lån med ca 16 Mkr till totalt 530 Mkr med ny kreditgivare och nya lånevillkor. Utökning av krediten beror i huvudsak på hyresgäst Anpassningar till If. Bolaget kommer för If:s räkning att göra en större anpassning av ca 5.000 kvm till moderna kontor. Solnabergs investering uppgår till 25 mkr.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 15 juli 2019 delade bolaget ut 2 kronor per aktie.

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 uppgick till 30 067 832 kr (29 749 022) under perioden.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till - 7 263 183 kr (- 6 012 761) under perioden.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till uppgick till 16 247 429 kr (19 884 920). Förvaltningsresultatet har minskat i jämförelse med första halvåret 2018, i huvudsak beroende på ökade reparationer, finansieringskostnader samt ökade insatser från ledning och konsulter relaterat till kontraktsförhandling och refinansiering. Periodens resultat uppgick till - 533 167 kr (2 449 240).

Beräkning av skattekostnaden vid årsskiftet 2018 skiljer sig från halvårsrapporten 2018-06-30 på grund av omräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader och underskott. Uppskjuten skatt som tidigare beräknats till 22 % är nu omräknad till 20,6% (gällande skattesats from 2021). Då omräkningen i huvudsak avser underskottsavdrag har detta påverkat resultatet negativt.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 16 474 289 kr (20 113 237) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med - 2 087 510 kr (2 107 955) för perioden.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 960 905 kr (- 1 100 00) för perioden.

Periodens kassaflöde uppgick till 16 207 688 kr (20 856 875).

Periodens kassaflöde har försämrats jämfört med föregående period främst beroende på ökade reparations-, personal- och administrationskostnader.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 276 707 516 kr (304 639 345).

Soliditeten uppgick till 31,8% (34,6).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 530 000 000 kr per den 30 juni 2019.

Lånen har en ursprunglig kapitalbindning om 3 år. Per den 30/6 uppgick den betalda genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,47% . Genomförd refinansiering innebär att bolagets kommande genomsnittliga ränta kommer att uppgå till 0.9%.

Förändrad företagsbeskattning

Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent skattemässigt Ebitda. En förenklingsregel införs där negativt räntenetto upp till 5 mkr får dras av. Vidare sänks skatteesatsen i två steg. Vid beräkning av ränteavdraget skall eventuellt avräkning mot förlustavdrag beaktas. Den nya reglerna gäller from 1 januari 2019.

Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten. Bolagets bedömning utifrån nuvarande förutsättningar är att förändringarna av regelverket inte kommer att påverka bolaget under 2019.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 63 556 410 kr (37 693 771).

Aktien

Per den 30 juni 2019 uppgick antalet aktier till 3 760 000. Bolagets största ägare framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i%
Familjen Kamprads Stiftelse	340 000	9,0
LMK	300 000	8,0
Danica Pension	273 736	7,3
EOJ 1933 AB	262 500	7,0
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5
Nordnet Pensionsförsäkring AB	126 055	3,4
SIX SIS AG	123 151	3,3
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
Bengt Johansson	65 000	1,7
Summa 9 största aktieägarna	1 733 442	46,1
Övriga aktieägare	2 026 558	53,9
Totalt	3 760 000	100,0

Solnaberg Property AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med FNCA Sweden AB, info@fnca.se resp 08-528 003 99, som Certified Adviser.

UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet om att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0% avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 376 Mkr. På ordinarie stämma den 8 maj fastställdes utdelningen till totalt 8 kronor per aktie fördelat på fyra utdelningstillfällen med följande avstämningsdagar, 2 kr/aktie (190715), 2 kr/aktie (191014), 2kr/aktie (200113) och 2 kr/aktie (200414).

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Anställd VD är Jörgen Lundgren from 1 jan 2019 och förvaltare (på konsultbasis) är Wilfast Förvaltning AB. Wilfast sköter även den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för helåret var 416 004 kr (400 000)
Periodens resultat uppgick till -1 015 390 kr (251 854).

Kassa och likvida medel uppgick till 272 039 kr (2 558 321) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 personer (0).

Soliditeten uppgick till 89,8 % (90,8).

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 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 kr</i>	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Hysesintäkter	30 067 832	29 749 022	59 146 836
Övriga rörelsintäkter	26 601	691 078	2 839 671
Fastighetskostnader	-7 263 183	-6 012 761	-12 351 093
Driftsöverskott	22 831 250	24 427 339	49 635 414
Administrationskostnader	-989 772	-895 813	-1 643 494
Personalkostnader	-1 329 908	0	0
Övriga rörelsekostnader	-320 375	-280 375	-280 375
Finansiella kostnader	-3 943 766	-3 366 231	-6 861 394
Förvaltningsresultat	16 247 429	19 884 920	40 850 151
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-16 873 719	-16 679 431	-33 553 150
Resultat före skatt	-626 290	3 205 489	7 297 001
Skatt på periodens resultat	93 123	-756 249	-2 166 423
Periodens resultat	-533 167	2 449 240	5 130 578

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	669 624 438	680 449 117	675 036 777
Byggnadsinventarier	128 601 920	151 324 680	140 063 300
Pågående nyanläggning	2 087 510	0	0
Summa anläggningstillgångar	800 313 868	831 773 797	815 100 077
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	0
Aktuell skattefordran	2 156 444	2 131 985	0
Övriga fordringar	0	7 463 023	187 988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 709 745	2 269 496	1 779 554
	5 866 189	11 864 504	1 967 542
Kassa och bank			
Kassa och bank	63 556 410	37 693 771	47 348 722
	63 556 410	37 693 771	47 348 722
Summa omsättningstillgångar	69 422 599	49 558 275	49 316 264
SUMMA TILLGÅNGAR	869 736 467	881 332 072	864 416 341
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	-92 472 517	-67 523 095	-67 523 095
Periodens resultat	-533 167	2 449 240	5 130 578
Summa eget kapital	276 707 516	304 639 345	307 320 683
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12 783 985	11 011 757	12 650 248
Summa avsättningar	12 783 985	11 011 757	12 650 248
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	530 000 000	514 508 185	513 999 095
Summa långfristiga skulder	530 000 000	514 508 185	513 999 095
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	3 407 346	1 261 157	727 396
Övriga skulder	309 270	2 378 550	72 491
Skuld aktieägare	30 080 000	30 080 000	15 040 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 448 350	17 453 078	14 606 428
Summa kortfristiga skulder	50 244 966	51 172 785	30 446 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	869 736 467	881 332 072	864 416 341

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Summa ingående eget kapital	307 320 683	332 270 105	332 270 105
Utdelning till aktieägare	-30 080 000	-30 080 000	-30 080 000
Periodens resultat	-533 167	2 449 240	5 130 578
Summa eget kapital	276 707 516	304 639 345	307 320 683

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	22 831 250	24 427 339	49 635 414
Administrationskostnader	-669 397	-895 813	-1 643 494
Personalkostnader	-1 329 908	0	0
Övriga rörelsekostnader	-320 375	-280 375	-280 375
Finansiella kostnader	-4 037 281	-3 137 914	-6 404 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	16 474 289	20 113 237	41 306 784
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-3 898 647	-3 059 894	13 140 806
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	4 758 651	2 795 537	-3 902 582
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 334 293	19 848 880	50 545 008
Investeringsverksamheten			
Justering av förvärv dotterbolag	0	0	-4 301 177
Förändring materiella anläggningstillgångar	-2 087 510	2 107 995	407 995
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 087 510	2 107 995	-3 893 182
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning *	-15 040 000	-15 040 000	-30 080 000
Upptagna lån	16 000 905	13 940 000	13 940 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	960 905	-1 100 000	-16 140 000
Periodens kassaflöde	16 207 688	20 856 875	30 511 826
Likvida medel vid periodens början	47 348 722	16 836 896	16 836 896
Likvida medel vid periodens slut	63 556 410	37 693 771	47 348 722
Förändring i likvida medel	16 207 688	20 856 875	30 511 826

* Utbetald utdelning 2018-12-31 är upptagen i sin helhet för att tydligare åskliggöra kassaflödet under året.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	416 004	400 000	800 004
Summa intäkter	416 004	400 000	800 004
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-2 337 381	-1 010 086	-1 796 771
Summa kostnader	-2 337 381	-1 010 086	-1 796 771
Rörelseresultat	-1 921 377	-610 086	-996 767
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	630 932	934 376	1 673 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 400	-1 400	-2 800
Summa resultat från finansiella poster	629 532	932 976	1 671 064
Resultat före skatt	-1 291 845	322 890	674 297
Skatt på periodens resultat	276 455	-71 036	-196 127
Periodens resultat	-1 015 390	251 854	478 170

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	234 733 778	234 733 778	234 733 778
Fordringar hos koncernföretag	29 404 359	81 904 359	43 904 359
Uppskjuten skattefordran	1 980 668	1 829 304	1 704 213
Summa anläggningstillgångar	266 118 805	318 467 441	280 342 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	78 420	53 890	53 890
Övriga fordringar	67 766	7 570 853	40 574
Fordringar koncernföretag	30 000 000	0	30 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 051 519	3 663 749	4 318 311
	35 197 705	11 288 492	34 412 775
Kassa och bank			
Kassa och bank	272 039	2 558 321	2 666 768
	272 039	2 558 321	2 666 768
Summa omsättningstillgångar	35 469 744	13 846 813	37 079 543
SUMMA TILLGÅNGAR	301 588 549	332 314 254	317 421 893
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 760 000	3 760 000	3 760 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	268 216 409	297 818 239	297 818 239
Periodens resultat	-1 015 390	251 854	478 170
Summa fritt eget kapital	267 201 019	298 070 093	298 296 409
Summa eget kapital	270 961 019	301 830 093	302 056 409
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	236 431	272 471	90 794
Skuld aktieägare	30 080 000	30 080 000	15 040 000
Övriga skulder	13 925	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	297 174	131 690	234 690
Summa kortfristiga skulder	30 627 530	30 484 161	15 365 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	301 588 549	332 314 254	317 421 893

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01	2018-01-01	2018-01-01
	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 921 377	-610 086	-996 767
Erhållen ränta	0	0	1 673 864
Finansiella kostnader	-1 400	-1 400	-2 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 922 777	-611 486	674 297
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-153 998	-1 899 253	-20 156 735
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	222 046	81 147	2 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 854 729	-2 429 592	-19 479 968
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		0	0
Justering av förvärv av finansiella anl.tillgångar			-5 801 177
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	14 500 000	19 227 695	57 227 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14 500 000	19 227 695	51 426 518
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning *	-15 040 000	-15 040 000	-30 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 040 000	-15 040 000	-30 080 000
Periodens kassaflöde	-2 394 729	1 758 103	1 866 550
Likvida medel vid periodens början	2 666 768	800 218	800 218
Likvida medel vid periodens slut	272 039	2 558 321	2 666 768
Förändring i likvida medel	-2 394 729	1 758 103	1 866 550

* Utbetald utdelning 2018-12-31 är upptagen i sin helhet för att tydligare åskliggöra kassaflödet under året.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital	Nettoreultat i procent av justerat eget kapital.
Eget kapital per aktie	Eget kapital fördelat på total antal aktier.
Soliditet	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

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 2019: 9 mars 2020

Årsstämma 2019: 14 maj 2020

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Jörgen Lundgren, VD

jl@solnabergproperty.se, [+46 76 843 05 08](tel:+46768430508)

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 21 augusti 2019

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Christian Krüeger
Styrelseledamot

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Jörgen Lundgren
VD