

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

Halvårsrapport 2020-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2020

- Hyresintäkterna inklusive tillägg uppgick till 31 060 135 kr (30 094 433)
- Driftsöverskottet uppgick till 24 698 467 kr (22 831 250)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19 982 208 kr (16 247 429)
- Periodens resultat uppgick till 2 337 925 kr (-533 167)
- Resultat per aktie uppgick till 0,62 kr (-0,14)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 175,2 (150)
- Styrelsen avser att kalla till en extra stämma för beslut om en höjning av aktieutdelningen med 50 öre från 2.00 till 2.50 kr vid kommande tre utdelningstillfällen, oktober 2020, januari 2021 och april 2021

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Solnaberg följer utvecklingen avseende Covid-19 och dess möjliga effekter på företaget och dess hyresgäster. Påverkan på bolaget har hittills varit ytterst begränsad.

I februari 2020 presenterade Sterner Stenhus Förvaltning AB ett offentligt uppköpserbjudande på samtliga aktier i Solnaberg. Efter att styrelsen för Solnaberg rekommenderat aktieägarna att inte acceptera budet och efter att det konstaterats att mycket få aktieägare accepterat budet återkallades det av Sterner Stenhus.

På årsstämman den 14 maj 2020 fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 2 kr (20-07-13), 2 kr (20-10-12), 2 kr (21-01-11) och 2 kr (21-04-14). Som framgår under rubriken "väsentliga händelser och kommentarer till utvecklingen" avser styrelsen att kalla till en stämma för en ökning av aktieutdelningen med 50 öre per aktie och återstående utdelningstillfällen.

Bolaget har under perioden slutfört ett antal arbeten som pågått sedan föregående år. De slutförda arbetena är bl.a en renovering av garaget samt utbyte av hissar. Anpassningsarbeten och en modernisering av hyresgästens If Skadeförsäkrings kontor pågår.

Finansiell översikt/nyckeltal

	2020-06-30 Jan - Juni 2020	2019-06-30 Jan - Juni 2019	2019-12-31 Jan - dec 2019
Avkastning på eget kapital	0,93%	-0,18%	0,70%
Balansomslutning, kr	847 649 699	869 736 467	858 238 454
Soliditet	29,7%	31,8%	32,5%
Fastighetens marknadsvärde, kr	1 198 000 000	1 075 000 000	1 180 000 000
Belåningsgrad	44%	49%	45%
Eget kapital per aktie, kr	66,9	73,6	74,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	175,2	150,0	178,0
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. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget. Bolaget förvärvade under sep 2016, fastigheten genom att förvärva 100% av aktierna i det fastighetsägande bolaget 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 är den största hyresgästen.

Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 425 parkeringsplatser. Fastigheten är uthyrd till 98%, där If Skadeförsäkring representerar 84% av intäkterna. Övriga hyresgäster Aktiv Ortopedteknik, Urogyn AB och ICA.

Den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, uppgår till ca 62,1 mkr. If Skadeförsäkring har varit hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2031. If Sakkförsäkring ingår i den finska försäkringskoncernen Sampo abp. Samos aktie är marknadsnoterad på NASDAQ OMX Helsinki. Ytterligare information om If koncernen återfinns på www.if.se

Fastigheten uppgraderades för drygt 100 Mkr mellan åren 2011-2014, och under åren 2016-2018 gjordes in- och utvändiga ombyggnadsarbeten för ca 60 Mkr. För närvarande pågår det ytterligare uppgraderingar och hyresgästanpassningar för ca 45 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Koncernen utvecklas som beräknat och verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna.

I enlighet med Styrelsen tidigare tillkännagivna intention om att höja utdelningen per aktie från 8.00 kr till 10.00 kr per år avser styrelsen att kalla till en extra stämma för beslut om att utdelningen vid kommande tre utbetalningstillfällen i oktober 2020, januari 2021 och april 2021 ökas från tidigare beslutat 2.00 kr till 2.50 kr per aktie.

Per den 1 juni 2020 tillträdde Johan Ericsson som verkställande direktör i bolaget.

Bolaget genomför för närvarande en miljöcertifiering av fastigheten.

Med avstämningsdag den 13 januari och 14 april 2020 delade bolaget ut 2,00 kronor per aktie och tillfälle.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 13 juli 2020 delade bolaget ut 2,00 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 inklusive tillägg uppgick till 31 060 135 kr (30 094 433) för perioden, vilket är helt i linje med förväntningarna.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -6 361 668 kr (-7 263 183).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 19 982 208 kr (16 247 429). Periodens resultat uppgick till 2 337 925 kr (-533 167).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 20 207 571 kr (16 474 289) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -18 653 276 kr (-2 087 510) för perioden. Det negativa kassaflödet från finansieringsverksamheten beror i huvudsak på investeringar i fastigheten.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -15 040 000 kr (960 905) för perioden. Periodens kassaflöde uppgick till -13 401 902 kr (16 207 688) för helåret.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 251 463 167 kr (276 707 516).

Soliditeten uppgick till 29,7% (31,8).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 530 000 000 kr per den 31 december 2019.

Lånen har en ursprunglig kapitalbindning om 3 år. Lånet är ett fasträntelån bundet till 0,9%

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2020 uppgick till 38 231 869 kr (63 556 410).

Aktien

Per den 30 juni 2020 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	385 000	10,2
LMK	315 000	8,4
EOJ 1933 AB	262 500	7,0
Futur Pension	275 282	7,3
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5
Nordnet Pensionsförsäkring AB	131 405	3,5
SIX SIS AG	113 851	3,0
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
Bengt Johansson	60 671	1,6
Pontus Kågerman	52 091	1,4
Dabana Invest	51 400	1,4
Summa 11 största aktieägarna	1 890 200	50,3
Övriga aktieägare	1 869 800	49,7
Totalt	3 760 000	100,0

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

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 14 maj 2020 fastställdes utdelningen till totalt 8 kronor per aktie fördelat på fyra utdelningstillfällen.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Anställd VD är Johan Ericsson. RIBA AB sköter den tekniska förvaltningen och Wilfast Förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden var 264 186 kr (416 004).

Periodens resultat uppgick till - 638 006 kr (-1 015 390).

Kassa och likvida medel uppgick till 747 193 kr (272 039) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 88,7% (89,8).

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>	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Hysesintäkter inkl tillägg	31 060 135	30 094 433	61 129 806
Fastighetskostnader	-6 361 668	-7 263 183	-13 643 985
Driftsöverskott	24 698 467	22 831 250	47 485 821
Administrationskostnader	-1 138 460	-989 772	-1 602 493
Personalkostnader	-308 876	-1 329 908	-1 672 090
Övriga rörelsekostnader	0	-320 375	-320 375
Finansiella kostnader	-3 268 923	-3 943 766	-7 351 354
Förvaltningsresultat	19 982 208	16 247 429	36 539 509
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-16 956 117	-16 873 719	-33 912 235
Resultat före skatt	3 026 091	-626 290	2 627 274
Skatt på periodens resultat	-688 166	93 123	-662 715
Periodens resultat	2 337 925	-533 167	1 964 559

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	675 466 002	669 624 438	664 067 302
Byggnadsinventarier	106 149 161	128 601 920	117 120 540
Pågående nyanläggning	23 686 430	2 087 510	22 416 592
Summa anläggningstillgångar	805 301 593	800 313 868	803 604 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran	1 435 799	2 156 444	87 783
Övriga fordringar	181 803	0	53 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 498 635	3 709 745	2 859 132
	4 116 237	5 866 189	3 000 249
Kassa och bank			
Kassa och bank	38 231 869	63 556 410	51 633 771
	38 231 869	63 556 410	51 633 771
Summa omsättningstillgångar	42 348 106	69 422 599	54 634 020
SUMMA TILLGÅNGAR	847 649 699	869 736 467	858 238 454
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	-120 587 958	-92 472 517	-92 472 517
Periodens resultat	2 337 925	-533 167	1 964 559
Summa eget kapital	251 463 167	276 707 516	279 205 242
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14 680 212	12 783 985	13 766 683
Summa avsättningar	14 680 212	12 783 985	13 766 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	530 000 000	530 000 000	530 000 000
Summa långfristiga skulder	530 000 000	530 000 000	530 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	5 461 626	3 407 346	2 917 464
Övriga skulder	32 855	309 270	661 052
Skuld aktieägare	30 080 000	30 080 000	15 040 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 931 839	16 448 350	16 648 013
Summa kortfristiga skulder	51 506 320	50 244 966	35 266 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	847 649 699	869 736 467	858 238 454

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Summa ingående eget kapital	279 205 242	307 320 683	307 320 683
Utdelning till aktieägare	-30 080 000	-30 080 000	-30 080 000
Periodens resultat	2 337 925	-533 167	1 964 559
Summa eget kapital	251 463 167	276 707 516	279 205 242

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	24 698 467	22 831 250	47 485 821
Administrationskostnader	-1 138 460	-669 397	-1 602 493
Personalkostnader	-308 876	-1 329 908	-1 672 090
Övriga rörelsekostnader	0	-320 375	-320 375
Finansiella kostnader	-3 043 560	-4 037 281	-6 897 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	20 207 571	16 474 289	36 993 229
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 115 988	-3 898 647	-1 032 707
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	1 199 791	4 758 651	4 820 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 291 374	17 334 293	40 780 736
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-18 653 276	-2 087 510	-22 416 592
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 653 276	-2 087 510	-22 416 592
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-15 040 000	-15 040 000	-30 080 000
Upptagna lån	0	16 000 905	16 000 905
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 040 000	960 905	-14 079 095
Periodens kassaflöde	-13 401 902	16 207 688	4 285 049
Likvida medel vid periodens början	51 633 771	47 348 722	47 348 722
Likvida medel vid periodens slut	38 231 869	63 556 410	51 633 771
Förändring i likvida medel	-13 401 902	16 207 688	4 285 049

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01 2020-06-30	2019-01-01 2019-06-30	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	264 186	416 004	768 674
Summa intäkter	264 186	416 004	768 674
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-1 080 500	-1 007 473	-1 668 253
Personalkostnader	-308 875	-1 329 908	-1 672 090
Summa kostnader	-1 389 375	-2 337 381	-3 340 343
Rörelseresultat	-1 125 189	-1 921 377	-2 571 669
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	314 877	630 932	1 094 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 400	-1 400	-2 800
Summa resultat från finansiella poster	313 477	629 532	1 091 592
Resultat före skatt	-811 712	-1 291 845	-1 480 077
Skatt på periodens resultat	173 706	276 455	241 187
Periodens resultat	-638 006	-1 015 390	-1 238 890

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	234 733 778	234 733 778	234 733 778
Fordringar hos koncernföretag	0	29 404 359	11 904 359
Uppskjuten skattefordran	2 119 106	1 980 668	1 945 400
Summa anläggningstillgångar	236 852 884	266 118 805	248 583 537
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	87 783	78 420	87 783
Övriga fordringar	89 786	67 766	33 222
Fordringar koncernföretag	26 904 359	30 000 000	30 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 870 793	5 051 519	5 420 003
	32 952 721	35 197 705	35 541 008
Kassa och bank			
Kassa och bank	747 193	272 039	1 896 330
	747 193	272 039	1 896 330
Summa omsättningstillgångar	33 699 914	35 469 744	37 437 338
SUMMA TILLGÅNGAR	270 552 798	301 588 549	286 020 875
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 760 000	3 760 000	3 760 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	236 897 518	268 216 409	268 216 409
Periodens resultat	-638 006	-1 015 390	-1 238 890
Summa fritt eget kapital	236 259 512	267 201 019	266 977 519
Summa eget kapital	240 019 512	270 961 019	270 737 519
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	312 584	236 431	3 058
Skuld aktieägare	30 080 000	30 080 000	15 040 000
Övriga skulder	22 578	13 925	9 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 124	297 174	230 996
Summa kortfristiga skulder	30 533 286	30 627 530	15 283 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	270 552 798	301 588 549	286 020 875

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2020-01-01	2019-01-01	2019-01-01
	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 125 189	-1 921 377	-2 571 669
Erhållen ränta	0	0	1 094 392
Finansiella kostnader	-1 400	-1 400	-2 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 126 589	-1 922 777	-1 480 077
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	2 903 163	-153 998	-1 128 233
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	209 930	222 046	-82 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 986 504	-1 854 729	-2 690 438
Investeringsverksamheten			
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	11 904 359	14 500 000	32 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 904 359	14 500 000	32 000 000
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	-1 149 137	-2 394 729	-770 438
Likvida medel vid periodens början	1 896 330	2 666 768	2 666 768
Likvida medel vid periodens slut	747 193	272 039	1 896 330
Förändring i likvida medel	-1 149 137	-2 394 729	-770 438

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 2020: 9 mars 2021

Årsstämma: 18 maj 2021

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Johan Ericsson, VD

je@shhbostad.se, [+46 70 544 00 00](tel:+46705440000)

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 25 augusti 2020

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Johan Ericsson
VD

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot