

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

Halvårsrapport 2021-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2021

- Hyresintäkterna inklusive tillägg uppgick till 32 409 610 kr (31 060 135)
- Driftsöverskottet uppgick till 24 389 688 kr (24 698 467)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 19 933 734 kr (19 982 208)
- Periodens resultat uppgick till 1 688 635 kr (2 337 925)
- Resultat per aktie uppgick till 0,45 kr (0,62)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 173,4 (175,2)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

Solnaberg har inte vidkänts några effekter av Covid-19 pandemin förutom att några hyresgäster har valt att anpassa sina arbetsformer under pandemin innebärande en minskad kontorsnärvaro. Då samtliga större hyresavtal har långa återstående löptider har förändrade arbetsformer under den pågående pandemin inte skapat osäkerhet om uthyrningsläget. I stället har några av Solnabergs hyresgäster anmält intresse av att öka sin förhyrda yta och i anslutning därtill förlänga nu gällande avtalsperioder. Efter rapportperioden har ett nytt utökat och förlängt hyresavtal tecknats med Urogyn Sverige. Mer information om detta lämnas under avsnittet Händelser efter periodens utgång.

På årsstämman den 18 maj 2021 fastställdes utdelningen till 10 kr per aktie fördelat på fyra utdelningstillfällen; 2,50 kr (21-07-13), 2,50 kr (21-10-12), 2,50 kr (22-01-11) och 2,50 kr (22-04-12).

Finansiell översikt/nyckeltal

	2021-06-30 Jan - Juni 2021	2020-06-30 Jan - Juni 2020	2020-12-31 Jan - Dec 2020
Avkastning på eget kapital	0,80%	0,93%	1,86%
Balansomslutning, kr	815 540 558	847 649 699	832 221 616
Soliditet	26,0%	29,7%	29,8%
Fastighetens marknadsvärde, kr	1 200 000 000	1 198 000 000	1 200 000 000
Belåningsgrad	44%	44%	44%
Eget kapital per aktie, kr	56,4	66,9	66,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	173,4	175,2	179,0
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.

Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca fem kilometer norr om centrala Stockholm, i ett strategiskt läge invid Bergshamraleden som sammanlänkar två stora trafikleder, E4 och E18. Fastigheten har även utmärkt tillgång till en närliggande T-bana och goda bussförbindelser.

Fastigheten har en total uthyrningsbar area om 31 325 kvadratmeter och består i huvudsak av kontorslokaler. Inom fastigheten finns även lagerytor i källarplan och garage. Totalt förfogar Solnaberg över ca 425 parkeringsplatser vilka samtliga är förhyrda av hyresgäster i fastigheten samt av en intilliggande bostadsrättsförening.

Fastigheten är uthyrd till 98%, där If Skadeförsäkring representerar 84% av intäkterna. Övriga hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik, Urogyn Sverige och ICA. Den årliga hyresintäkten, inklusive tillägg, uppgår till ca 64,5 mkr.

If Skadeförsäkring har varit hyresgäst i fastigheten sedan 1986 och nuvarande hyresavtal löper till den 31 december 2031. If Skadeförsäkring ingår i den finska försäkringskoncernen Sampo. 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. Ytterligare uppgraderingar och anpassningar har genomförts under de senaste åren 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 går att beräkna med relativt stor precision.

Med avstämningsdag den 11 januari och 14 april 2021 delade bolaget ut 2,50 kronor per aktie och utdelningstillfälle.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

I juli 2021 tecknades ett nytt utökat hyresavtal med Urogyn Sverige som sedan tidigare förhyr 775 m². Det nya kontraktet är på 1550 m² med en hyresperiod till 2032, att jämföra med det tidigare avtalet som gällde till 2028.

Urogyn Sverige erbjuder kvalificerad allmän gynekologisk och allmän urologisk verksamhet och den de nya lokalytorna kommer att nyttjas för en utökad undersöknings- och operationsverksamhet.

Urogyn Sveriges utökade förhyrning i fastigheten har möjliggjorts genom att If Skadeförsäkringar frånträtt en motsvarande yta.

För Solnaberg innebär kontraktsförändringen en ökad nettohyresintäkt om 913 tkr per år samtidigt som i ordningsställandet av Urogyn Sveriges lokaler innebär en investering om ca 11 000 tkr.

Med avstämningsdag den 13 juli 2021 delade bolaget ut 2,50 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 32 409 610 kr (31 060 135) för perioden, vilket är helt i linje med förväntningarna.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -8 019 922 kr (-6 361 668).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 19 933 734 kr (19 982 208). Periodens resultat uppgick till 1 688 635 kr (2 337 925).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 20 159 097 kr (20 207 571) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 811 578 kr (-18 653 276) för perioden. Det negativa kassaflödet från finansieringsverksamheten beror i huvudsak på investeringar i fastigheten.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 18 800 000 kr (-15 040 000) för perioden. Periodens kassaflöde uppgick till - 3 528 396 kr (-13 401 902) för helåret.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 212 186 427 kr (251 463 167).

Soliditeten uppgick till 26,0% (29,7).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 530 000 000 kr per den 30 juni 2021 och utgörs av ett lån med fast ränta om 0,9%. Lånet tecknades under juni 2019 innebärande att låneförfall kommer att ske i juni 2022. Under hösten 2021 kommer Solnaberg att initera en omförhandling av lånet med långivande bank.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2021 uppgick till 36 188 996 kr (38 231 869).

Aktien

Per den 30 juni 2021 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	264 454	7,0
EOJ 1933 AB	262 500	7,0
Futur Pension	249 047	6,5
Ryds Glas Sverige AB	168 000	4,5
SIX SIS AG	120 101	3,2
Nordnet Pensionsförsäkring AB	99 318	2,6
Bengt Johansson	98 171	2,6
Roskutan AB	85 000	2,3
Sveriges Socialdemokratiska Arbetarparti	75 000	2,0
Summa 10 största aktieägarna	1 806 591	48,0
Övriga aktieägare	1 953 409	52,0
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

På ordinarie stämma den 18 maj 2021 fastställdes utdelningen till 10 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 264 912 kr (264 186).

Periodens resultat uppgick till 39 293 550 kr (- 638 006) det förbättrade resultatet beror på utdelning från dotterbolaget om 40 Mkr.

Kassa och likvida medel uppgick till 1 634 069 kr (747 193) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 1 person (1). Soliditeten uppgick till 86,1% (88,7).

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 kr</i>	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter inkl tillägg	32 409 610	31 060 135	62 770 503
Fastighetskostnader	-8 019 922	-6 361 668	-13 182 029
Driftsöverskott	24 389 688	24 698 467	49 588 474
Administrationskostnader	-769 717	-1 138 460	-2 090 303
Personalkostnader	-413 286	-308 876	-614 688
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
Finansiella kostnader	-3 272 951	-3 268 923	-6 538 161
Förvaltningsresultat	19 933 734	19 982 208	40 345 322
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-17 770 987	-16 956 117	-34 469 250
Resultat före skatt	2 162 747	3 026 091	5 876 072
Skatt på periodens resultat	-474 112	-688 166	-1 263 522
Periodens resultat	1 688 635	2 337 925	4 612 550

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	673 358 608	675 466 002	679 756 734
Byggnadsinventarier	99 705 927	106 149 161	110 560 438
Pågående nyanläggning	3 385 146	23 686 430	91 918
Summa anläggningstillgångar	776 449 681	805 301 593	790 409 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran	1 748 349	1 435 799	87 783
Övriga fordringar	125 893	181 803	53 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 027 639	2 498 635	1 954 038
	2 901 881	4 116 237	2 095 134
Kassa och bank			
Kassa och bank	36 188 996	38 231 869	39 717 392
	36 188 996	38 231 869	39 717 392
Summa omsättningstillgångar	39 090 877	42 348 106	41 812 526
SUMMA TILLGÅNGAR	815 540 558	847 649 699	832 221 616
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	-159 215 408	-120 587 958	-126 227 958
Periodens resultat	1 688 635	2 337 925	4 612 550
Summa eget kapital	212 186 427	251 463 167	248 097 792
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16 180 406	14 680 212	15 480 931
Summa avsättningar	16 180 406	14 680 212	15 480 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0	530 000 000	530 000 000
Summa långfristiga skulder	0	530 000 000	530 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	530 000 000	0	0
Leverantörsskulder	2 476 024	5 461 626	942 175
Skatteskulder	0	0	972 750
Övriga skulder	47 908	32 855	841 152
Skuld aktieägare	37 600 000	30 080 000	18 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 049 793	15 931 839	17 086 816
Summa kortfristiga skulder	587 173 725	51 506 320	38 642 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	815 540 558	847 649 699	832 221 616

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Summa ingående eget kapital	248 097 792	279 205 242	279 205 242
Utdelning till aktieägare	-37 600 000	-30 080 000	-35 720 000
Periodens resultat	1 688 635	2 337 925	4 612 550
Summa eget kapital	212 186 427	251 463 167	248 097 792

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott	24 389 688	24 698 467	49 588 474
Administrationskostnader	-769 717	-1 138 460	-2 090 303
Personalkostnader	-413 286	-308 876	-614 688
Övriga rörelsekostnader	0	0	0
Finansiella kostnader	-3 047 588	-3 043 560	-5 537 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	20 159 097	20 207 571	41 346 048
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-806 747	-1 115 988	355 115
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-269 168	1 199 791	-383 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 083 182	20 291 374	41 317 527
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-3 811 578	-18 653 276	-21 273 906
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 811 578	-18 653 276	-21 273 906
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-18 800 000	-15 040 000	-31 960 000
Upptagna lån	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 800 000	-15 040 000	-31 960 000
Periodens kassaflöde	-3 528 396	-13 401 902	-11 916 379
Likvida medel vid periodens början	39 717 392	51 633 771	51 633 771
Likvida medel vid periodens slut	36 188 996	38 231 869	39 717 392
Förändring i likvida medel	-3 528 396	-13 401 902	-11 916 379

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	264 912	264 186	528 370
Summa intäkter	264 912	264 186	528 370
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-739 962	-1 080 500	-2 004 899
Personalkostnader	-413 286	-308 875	-614 688
Summa kostnader	-1 153 248	-1 389 375	-2 619 587
Rörelseresultat	-888 336	-1 125 189	-2 091 217
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 000 000	314 877	468 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 400	-1 400	-2 800
Summa resultat från finansiella poster	39 998 600	313 477	465 343
Resultat före skatt	39 110 264	-811 712	-1 625 874
Skatt på periodens resultat	183 286	173 706	334 930
Periodens resultat	39 293 550	-638 006	-1 290 944

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
--------------------	-------------------	-------------------	-------------------

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

Andelar i koncernföretag	234 733 778	234 733 778	234 733 778
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	2 463 616	2 119 106	2 280 330
Summa anläggningstillgångar	237 197 394	236 852 884	237 014 108

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Skattefordran	87 783	87 783	87 783
Övriga fordringar	38 053	89 786	38 048
Fordringar koncernföretag	28 404 359	26 904 359	8 904 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 999 598	5 870 793	5 891 446
	34 529 793	32 952 721	14 921 636

Kassa och bank

Kassa och bank	1 634 069	747 193	1 071 258
	1 634 069	747 193	1 071 258

Summa omsättningstillgångar	36 163 862	33 699 914	15 992 894
------------------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR	273 361 256	270 552 798	253 007 002
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital	3 760 000	3 760 000	3 760 000
--------------	-----------	-----------	-----------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	192 366 575	236 897 518	231 257 519
Periodens resultat	39 293 550	-638 006	-1 290 944
Summa fritt eget kapital	231 660 125	236 259 512	229 966 575

Summa eget kapital	235 420 125	240 019 512	233 726 575
---------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	71 602	312 584	34 252
Skuld aktieägare	37 600 000	30 080 000	18 800 000
Övriga skulder	37 631	22 578	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	231 898	118 124	446 175
Summa kortfristiga skulder	37 941 131	30 533 286	19 280 427

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	273 361 256	270 552 798	253 007 002
---------------------------------------	--------------------	--------------------	--------------------

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-888 336	-1 125 189	-2 091 217
Erhållen ränta	0	0	468 143
Finansiella kostnader	-1 400	-1 400	-2 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-889 736	-1 126 589	-1 625 874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	20 391 843	2 903 163	20 619 372
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-139 296	209 930	237 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 362 811	1 986 504	19 230 569
Investeringsverksamheten			
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	0	11 904 359	11 904 359
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	11 904 359	11 904 359
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning	-18 800 000	-15 040 000	-31 960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 800 000	-15 040 000	-31 960 000
Periodens kassaflöde	562 811	-1 149 137	-825 072
Likvida medel vid periodens början	1 071 258	1 896 330	1 896 330
Likvida medel vid periodens slut	1 634 069	747 193	1 071 258
Förändring i likvida medel	562 811	-1 149 137	-825 072

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Nettoresultat 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 2021: 9 mars 2022

Årsstämma: 18 maj 2022

Halvårsrapport 2020: 25 augusti 2022

YTTERLIGARE INFORMATION

Ytterligare information kan erhållas av:

Johan Ericsson, VD

je@shhbostad.se, +46 70 544 00 00

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 2021

Solnaberg Property AB (publ)

Pontus Kågerman
Ordförande

Johan Ericsson
VD

Magnus Ryd
Styrelseledamot

Christian Krüeger
Styrelseledamot