

Halmslätten Fastighets AB (publ)
559175-1309

Bokslutskommuniké 24 oktober – 31 december 2018

HALMSLÄTTEN
Fastighets AB

PERIODEN 24 OKTOBER – 31 DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 2 740 tkr
- Driftnetto för perioden uppgick till 2 127 tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 37 943 tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Vi är mycket nöjda med förvärvet av dessa moderna och högkvalitativa fastigheter i strategiska lägen med en så stark hyresgäst. Vi skapar därmed ett långsiktigt värde för både hyresgäst och aktieägare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Halmslätten Fastighet AB (publ) bildades den 24 oktober 2018 och förvärvade den 14 december två bolag med ca 73 000 kvm uthyrbar area fördelat på två moderna kyl- och frysanläggningar belägna i Halmstad och Umeå, fullt uthyrda till Martin & Servera.

Under räkenskapsåret har bolaget gjort en nyemission om 445 000 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget noterades på Spotlight Stock Market den 17 januari 2019.

HALMSLÄTTEN FASTIGHETS AB I KORTHET

Halmslätten Fastighets AB (publ) har sedan den 14 december 2018 ägt och förvaltat logistikfastigheterna Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrda till Axel Johnson-kontrollerade Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist. Byggnaderna har en hög teknisk standard och är anpassade för att till fullo tillgodose hyresgästens specifika behov och för att skapa värde i hyresgästens affär gentemot slutkund.

Bolagets vd är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

| <i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i> | 24 okt – 31 dec 2018¹ |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Hyresintäkter | 2 740 |
| Driftnetto | 2 127 |
| Förvaltningsresultat | 485 |
| Resultat per aktie, kr | 6,7 |
| Marknadsvärde fastigheterna | 1 099 000 |
| Överskottsgrad, % | 77,6 |
| Antal utestående aktier, st | 4 450 000 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 2,3 |
| Avkastning på eget kapital, % | 7,8 |
| EPRA NAV per aktie, kr | 106,5 |
| Belåningsgrad, % | 59,1 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,6 |
| Soliditet, % | 39,1 |

¹Gäller för perioden 24 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar ca 73 000 kvm uthyrbar area fördelat på två moderna kyl- och frysanläggningar, Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrda till Martin & Servera. Bolagen har en genomsnittlig kvarvarande avtalslängd på 14 år.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 31 december 2018 till 1 099 000 tkr. Värdeförändringen för perioden är 37 458 tkr och bokförs som orealiserad värdeförändring i resultaträkningen.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Halmslätten Fastighets AB hade vid periodens utgång 194 aktieägare.

Utdelning

Inför årsstämman 2019 föreslår styrelsen en utdelning på 8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 35 600 tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter med en utdelning om 2 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning föreslås bli den 25 april 2019, 28 juni 2019, 30 september 2019 respektive 30 december 2019.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 650 000 tkr i extern finansiering från Deutsche Pfandbriefbank AG. Räntekostnader uppgår till 699 tkr för perioden och ingen amortering sker. Låneavtalet innehåller sedvanliga kovenantvillkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolagen till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar inte kommer ha någon påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 24 okt – 31 dec 2018¹ |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Hysesintäkter | 2 740 |
| Drift- och underhållskostnader | -540 |
| Fastighetsskatt | -73 |
| Driftnetto | 2 127 |
| Administrationskostnader | -846 |
| Finansiella kostnader | -796 |
| Förvaltningsresultat | 485 |
| <i>Värdoförändringar</i> | |
| Fastigheter, orealiserade | 37 458 |
| Resultat före skatt | 37 943 |
| Inkomstskatt | -3 451 |
| Uppskjuten skatt | -4 631 |
| Periodens resultat | 29 861 |
| | |
| Resultat per aktie, kr | 6,7 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 4 450 |

¹Gäller för perioden 24 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 31 dec 2018 |
|----------------------------------------------|--------------------|
| Tillgångar | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 099 000 |
| Uppskjutna skattefordringar | 4 985 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 103 985 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 1 757 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 266 |
| Likvida medel | 60 546 |
| Summa omsättningstillgångar | 63 569 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 167 554 |
| Eget kapital och skulder | |
| Eget kapital | 456 862 |
| Totalt eget kapital | 456 862 |
| Upplåning | 646 011 |
| Uppskjutna skatteskulder | 17 035 |
| Summa långfristiga skulder | 663 046 |
| Leverantörsskulder | 5 614 |
| Aktuella skatteskulder | 3 583 |
| Övriga kortfristiga skulder | 780 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 37 669 |
| Summa kortfristiga skulder | 47 646 |
| Summa skulder | 710 692 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 167 554 |

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Eget kapital 24 oktober 2018 | - | - | - | - |
| Årets resultat | - | - | 29 861 | 29 861 |
| Summa totalresultat 2018 | - | - | 29 861 | 29 861 |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i> | | | | |
| Bolagsbildning | 500 | - | - | 500 |
| Nedsättning aktiekapital | -500 | - | - | -500 |
| Nyemission | 4 450 | 440 550 | - | 445 000 |
| Kostnad emission | - | -22 900 | - | -22 900 |
| Skatteeffekt på emissionskostnader | - | 4 901 | - | 4 901 |
| Summa transaktioner med aktieägare | 4 450 | 422 551 | - | 427 001 |
| Eget kapital 31 december 2018 | 4 450 | 422 551 | 29 861 | 456 862 |

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

| Belopp i tusentals kronor, tkr | 24 okt – 31 dec 2018 ¹ |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsresultat | 485 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | |
| Finansiella poster | 107 |
| Betald skatt | -5 593 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | -5 001 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet | |
| Ökning/minskning av kundfordringar | |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | -3 023 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | 5 614 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | 39 428 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 37 018 |
| Investeringsverksamheten | |
| Förvärv av dotterbolag | -6 738 |
| Förvärv av förvaltningsfastighet | -654 912 |
| Förvärv av finansiella omsättningstillgångar | 527 |
| Aktiverade kostnader för pantbrev | -4 800 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -665 923 |
| Finansieringsverksamheten | |
| Bildande av bolag | 500 |
| Nedsättning aktiekapital | -500 |
| Nyemission | 445 000 |
| Kostnad emission | -22 900 |
| Upptagande av externlån | 650 000 |
| Upplägningskostnader externlån | -3 989 |
| Lösen av lån | -378 660 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 689 451 |
| Periodens kassaflöde | 60 546 |
| Likvida medel vid periodens början | 0 |
| Likvida medel vid periodens slut | 60 546 |

¹ Gäller för perioden 24 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| | 24 okt – 31 dec 2018 ¹ |
|------------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>I tusentals kronor, tkr</i> | |
| Nettoomsättning | 371 |
| Administrationskostnader | -767 |
| Rörelseresultat | -396 |
| Resultat efter finansiella poster | -396 |
| Resultat före skatt | -396 |
| Skatt | 85 |
| Årets resultat | -311 |

¹ Gäller för perioden 24 oktober 2018 till 31 december 2018. Bolaget var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 14 december 2018.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>I tusentals kronor, tkr</i> | 31 dec 2018 |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tillgångar | |
| Andelar i dotterbolag | 8 688 |
| Andra långfristiga fordringar | 397 687 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 406 375 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 565 |
| Förutbetalda kostnader | 1 021 |
| Summa omsättningstillgångar | 1 586 |
| Likvida medel | 52 127 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 460 088 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | |
| Aktiekapital | 4 450 |
| Fritt eget kapital | 422 239 |
| Eget kapital | 426 689 |
| Leverantörsskulder | 2 673 |
| Skulder till koncernföretag | 1 900 |
| Övriga kortfristiga skulder | 50 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 28 776 |
| Summa kortfristiga skulder | 33 399 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 460 088 |

ALLMÄN INFORMATION

Halmslätten Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559175–1309, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta två stycken logistikfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Halmslätten Fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Koncernen tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Koncernen tillämpar även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter består endast av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Ledningens bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen, se Halmslätten Fastighets AB (publ) årsredovisning 2018.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: två kvartalsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt 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.

Delårsrapporten för Halmslätten Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 februari 2019.

Stockholm den 27 februari 2019
Halmslätten Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559175–1309

Stefan De Geer
Styrelseordförande

Hans Johnsen
Styrelseledamot

Ian Kuylenstierna
Styrelseledamot

Tore Robertsson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Halmslätten Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 februari 2019.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 23 april 2019. Kallelse publiceras på www.halmslatten.se. Årsredovisning för 2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 20 mars 2019. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-03-20 Årsredovisning
2019-04-23 Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: Johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Ingeborg Magnusson, IR-Kontakt
Mail: Ingeborg.magnusson@paretosec.com
Tel: + 46 08 402 51 05

Halmslätten Fastighets AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559175–1309
Hemsida: www.halmslatten.se