

Halmslätten Fastighets AB (publ)
559175-1309

Delårsrapport 1 januari- 31 mars 2019

HALMSLÄTTEN
Fastighets AB

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 319 tkr
- Driftnetto för perioden uppgick till 14 610 tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 9 758 tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning med fullt uthyrda fastigheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under kvartalet har dotterbolagen Vrangelsro 5:4 Fastighets AB och AxLogistik Nord AB fusionerats med bolagen Halmslätten Halmstad AB och Halmslätten Umeå AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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>	1 jan – 31 mar 2019
Hyresintäkter	15 319
Driftnetto	14 610
Förvaltningsresultat	9 758
Resultat per aktie, kr	2,0
Marknadsvärde fastigheterna	1 099 000
Överskottsgrad, %	95,4
Antal utestående aktier, st	4 450 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,3
Avkastning på eget kapital, %	7,8
EPRA NAV per aktie, kr	107,6
Belåningsgrad, %	59,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7
Soliditet, %	40,4

FINANSIELL UTVECKLING

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

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 ca 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. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 30 juni 2019 för bolagets fastighetsbestånd.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Halmslätten Fastighets AB hade vid periodens utgång 380 aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 23 april 2019 beslutades det om en utdelning på 8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 35 600 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 2 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 25 april 2019 och kommande utbetalningsdagar är 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 3 651 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.

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. De nya ränteavdragsbegränsningarna har inte någon påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	1 jan – 31 mar 2019
Hysesintäkter	15 319
Drift- och underhållskostnader	-308
Fastighetsskatt	-401
Driftnetto	14 610
Administrationskostnader	-991
Finansiella kostnader	-3 861
Förvaltningsresultat	9 758
Resultat före skatt	9 758
Uppskjuten skatt	-768
Periodens resultat	8 990
Resultat per aktie, kr	2,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 450

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 099 000	1 099 000
Uppskjutna skattefordringar	4 985	4 985
Summa anläggningstillgångar	1 103 985	1 103 985
Övriga kortfristiga fordringar	3 000	1 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 168	1 266
Likvida medel	51 811	60 546
Summa omsättningstillgångar	56 979	63 569
SUMMA TILLGÅNGAR	1 160 964	1 167 554
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	469 117	456 862
Totalt eget kapital	469 117	456 862
Upplåning	645 670	646 011
Uppskjutna skatteskulder	14 482	17 035
Summa långfristiga skulder	660 152	663 046
Leverantörsskulder	716	5 614
Aktuella skatteskulder	5 054	3 583
Övriga kortfristiga skulder	5 099	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 826	37 669
Summa kortfristiga skulder	31 695	47 646
Summa skulder	691 847	710 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 160 964	1 167 554

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	1 jan – 31 mar 2019
Förvaltningsresultat	9 758
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>	
Periodiserade uppläggningskostnader	203
Betald skatt	1 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	11 431
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet	
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-3 276
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-4 897
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-11 994
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 735
Periodens kassaflöde	-8 735
Likvida medel vid periodens början	60 546
Likvida medel vid periodens slut	51 811

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	1 jan – 31 mar 2019
<i>I tusentals kronor, tkr</i>	
Nettoomsättning	-
Administrationskostnader	-992
Rörelseresultat	-992
Resultat efter finansiella poster	-992
Resultat före skatt	-992
Skatt	-
Periodens resultat	-992

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	38 745	8 688
Andra långfristiga fordringar	397 687	397 687
Summa finansiella anläggningstillgångar	436 432	406 375
Övriga kortfristiga fordringar	1 066	565
Fordringar hos koncernföretag	434	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 345	1 021
Summa omsättningstillgångar	2 845	1 586
Likvida medel	19 394	52 127
SUMMA TILLGÅNGAR	458 671	460 088
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 450	4 450
Fritt eget kapital	421 248	422 239
Eget kapital	425 698	426 689
Leverantörsskulder	132	2 673
Skulder till koncernföretag	32 580	1 900
Övriga kortfristiga skulder	-	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261	28 776
Summa kortfristiga skulder	32 973	33 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	458 671	460 088

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

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.

IFRS 16 Leasing, 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.

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

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

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 29 maj 2019.

Stockholm den 29 maj 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 29 maj 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-08-28	Halvårsrapport
2019-11-27	Delårsrapport

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Sara Williamson, IR-Kontakt
Mail: sara.williamson@paretosec.com
Tel: + 46 08 402 53 94

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

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