

Saltängen Property Invest AB (publ) Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2018



Saltängen Property Invest AB (publ), är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Saltängen 1 i Västerås.

Fastigheten Saltängen 1 i Västerås förvärvades i december 2014.

Fastigheten Saltängen 1 är belägen i logistikområdet Hacksta i Västerås kommun, ca 5 km sydväst om Västerås centrum och i nära anslutning till E18, en av de största transportvägarna i Sverige. Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB. Hyreskontraktet löper till 2023-09-30.

Saltängen Property Invests aktier är sedan 15 januari 2015 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North med Wildecos som Certified Adviser.

Finansiell översikt för halvårsperioden 1 januari 2018 – 30 juni 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 41 395 Tkr (40 726 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31 215 Tkr (29 709 Tkr) vilket motsvarar 6,79 kr (6,46 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till 0 Tkr (0 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 1 548 Tkr (2 731 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till 29 821 Tkr (25 293 Tkr), motsvarande 6,48 kr (5,50 kr) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

- Bolaget har under perioden beslutat om utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2017 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie. Första utbetalningen verkställdes i april, de tre resterande utbetalningarna kommer att verkställas i juli, oktober och januari 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Finansiell översikt och nyckeltal	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2017 - 30 jun 2017	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Totala intäkter (Tkr)	41 395	40 726	81 487
Driftnetto (Tkr)	40 481	39 307	76 708
Förvaltningsresultat (Tkr)	31 215	29 709	57 370
Resultat efter skatt (Tkr)	29 821	25 293	95 160
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,63	4,48	4,48

Kassaflöde	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2017 - 30 jun 2017	1 jan 2017 - 31 dec 2017
- från Löpande verksamheten (Tkr)	1 289	11 422	5 680
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-25 690	-25 690	-51 380
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	43 117	98 950	67 518

Finansiell ställning	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2016
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 300 000	1 240 000	1 240 000
Eget kapital (Tkr)	576 944	522 336	542 124
Fastighetslån (Tkr)	609 525	615 825	618 975
Belåningsgrad (%)	46,9%	49,7%	49,9%

Nyckeltal per aktie	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2016
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	6,79	6,46	12,52
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	6,48	5,50	9,91
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	6,48	5,50	9,91
Eget kapital per aktie (kr)	125,42	113,55	117,85
Börskurs per aktie (kr)	130,00	123,50	111,75
Börskurs/Eget kapital (%)	103,6%	108,8%	94,8%

Antal utestående aktier uppgår till (st)	4 600 000	4 600 000	4 600 000
--	-----------	-----------	-----------

FASTIGHETEN



Fastigheten Saltängen 1 är belägen i logistikområdet Hacksta i Västerås kommun, ca 5 km sydväst om Västerås centrum och i nära anslutning till E18, en av de största transportvägarna i Sverige. Byggnaden uppfördes 1975 och efter detta byggts ut i två omgångar 1990 och 2003. Fastigheten innehåller stora lagerytor, för både torrvaror och kylida varor, men fastigheten innehåller även stora kontorsytor.

Ett upprustningsprojekt avseende fastighetens kontorslokaler pågår. Totalt kommer ca 8,000 m² att renoveras. Bolaget har redan avsatt 83 mkr av egna medel, varav 60,8 mkr investerats vid periodens slut.

HYRESAVTAL

Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB och kontraktet löper till 2023-09-30 med ömsesidig uppsägningstid på 12 månader och en automatisk förlängning med 5 år.

Hyresvärdet 2018 uppgår till 81 409 Tkr (80 210 Tkr) exklusive fastighets-skatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2003.

NÄROMRÅDE

Fastigheten är belägen i logistikområdet Hacksta i nära anslutning till E18, ca 5 km från centrala Västerås. I närområdet har bland annat ABB, Stena Stål och Ragn Sells verksamhet.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generellt

Verksamheten har en stor andel fasta intäkter och kostnader och utvecklingen under året var därför i linje med föregående år.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter för första halvåret 2018 uppgick till 41 395 Tkr (40 726 Tkr) inkl. vidaredebiterad fastighetsskatt om 690 Tkr (690 Tkr).

Kostnader

Fastighetskostnaderna för första halvåret 2018 uppgick till 913 Tkr (1 420 Tkr). Största kostnadsposter är fastighetsskatt, fastighetsförsäkring samt arvode för reparationer, underhåll och drift.

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation.

De centrala administrationskostnaderna första halvåret 2018 uppgick till 1 425 Tkr (1 444 Tkr).

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto första halvåret 2018 uppgick till 7 842 Tkr (8 154 Tkr).

Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 0 Tkr (0 Tkr).

Under året genomförda investeringar uppgår till 24 376 Tkr (12 395 Tkr), investeringarna är genomförda med redan avsatta medel.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 1 548 Tkr (2 731 Tkr).

Skatt

Koncernen redovisar för första halvåret 2018 en uppskjuten skatteintäkt på 1 945 Tkr (- 2 819 Tkr). Denna består av uppskjuten skatteintäkt 2 340 Tkr (- 2 219 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på 395 Tkr (601 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat. Den uppskjutna skatteintäkten i perioden härrör sig till omräkning av bolagets uppskjutna skatteskuld till den nya skattesatsen 20,6 procent som gäller från 2021.

Koncernen redovisar för första halvåret 2018 en aktuell skattekostnad på 4 887 Tkr (4 328 Tkr), som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

Resultat

Verksamheten har stor andel stabila, mestadels fasta kostnader och intäkter varför periodens resultat är i linje med motsvarande period föregående år. Avvikelsen i jämförelse mot föregående år är till stordel hänförlig till föregående års orealiserade värdeförändring på fastigheten.

Förvaltningsresultatet för första halvåret 2018, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 31 215 Tkr (29 709 Tkr). Detta motsvarar 6,79 kr (6,46 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 29 821 Tkr (25 293 Tkr), motsvarande 6,48 kr (5,50 kr) per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 289 Tkr (11 422 Tkr).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr (0 Tkr).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -25 690 Tkr (-25 690 Tkr).

Periodens kassaflöde uppgick netto till -24 401 Tkr (-14 268 Tkr).

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 576 944 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 23 april 2018 med 2,45 kr/aktie och beslutad utdelning betalas ut 23 juli 2018, med 2,45 kr/aktie, 22 oktober med 2,45 kr/aktie och 21 januari 2019 med 2,45 kr/aktie.

Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank på 630 000 Tkr vilket är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (6 300 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Vid utgången av perioden uppgår låneskulden till 609 525 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, räntetäckningsgrad och likviditet. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

I syfte att erhålla en förutbestämd räntekostnad under kreditavtalets löptid har Bolaget ett swapavtal med Swedbank. Swapavtalet har samma löptid som kreditavtalet och omfattar hela kreditbeloppet, 630 000 Tkr. Den praktiska innebörden av swapavtalet är att bolaget betalar en säkrad räntesats fram till kreditens föfalldatum, 2020-01-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 30 juni 2018 uppgick till 43 117 Tkr (98 950 Tkr) varav tillgänglig likviditet uppgick till 36 817 Tkr (92 650 Tkr).

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 3 466 Tkr (3 567 Tkr).

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Savills Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värde-tidpunkt 2017-12-31. Värdet har bedömts med stöd av en kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Följande förutsättningar och antaganden ligger till grund för kalkylen;

- Inflation 2,0 % årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt antagen inflationstakt
- Intäkter och kostnader anges exklusive moms
- Årlig ökning av drift/underhåll enligt antagen inflationstakt
- Långsiktigt direktavkastningskrav för restvärdebedömning 5,60 %.
- Kalkylränta 7,71 %.

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjek-tets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen ger ett marknadsvärde för fastigheten Västerås Saltängen 1 vid värderingstidpunkten den 31 december 2017 om 1 300 000 Tkr.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 24 376 Tkr, investeringarna är hänförliga till redan avsatta investeringsåtaganden och medför därför ej någon värdeförändring i resultaträkningen. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 300 000 Tkr vid periodens utgång.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Saltängen-koncernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteför-fallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvär-deras.

Värdet av Bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstå-ende löptid. Sjunkande marknadsräntor under swapavtalets löptid har inneburit att värdet på swapavtalet har blivit negativt då bolaget betalar en högre ränta jämfört med rådande marknadsränta.

Periodens värdeförändring uppgår till 1 548 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven kommer successivt att upplösas och resultat föras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Saltängen Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm First North den 15 januari 2015 med Wildecos Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

Antal utestående aktier uppgår till 4 600 000.

Likviditetsgarant för Saltängen är Pareto Securities AB med syfte är att främja en god likviditet i aktien.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 30,5% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 824 aktieägare. De tio största aktieägarna 30 juni 2018 presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	468 558	10,2%
JP Morgan Bank	188 100	4,1%
Artipelag Holding AB	133 717	2,9%
Skogskupan AB	124 000	2,7%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	114 067	2,5%
Banque Carnegie Luxemburg	99 573	2,2%
JP Morgan Bank Luxemburg	72 900	1,6%
Swedbank Försäkring	71 835	1,6%
Josefin Jakobson	69 449	1,5%
Rolf Skog	60 000	1,3%
Summa 10 största aktieägare	1 402 199	30,5%
Övriga	3 197 801	69,5%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Nyckeltal per aktie	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	6,79	12,47	6,46
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	6,48	20,69	5,50
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	6,48	20,69	5,50
Eget kapital per aktie (kr)	125,42	128,74	113,55
Börskurs per aktie (kr)	130,00	119,50	123,50
Börskurs/Eget kapital (%)	104%	93%	109%
Antal utestående aktier uppgår till (st)	4 600 000	4 600 000	4 600 000

RISKER OCH RISKHANTERING

Saltängen Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North ("Company Description") och finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Likviditets och finansieringsrisk

Saltängens långfristiga finansiering utgörs främst av en kreditfacilitet med Swedbank vilken inkluderar finansiella åtaganden (Covenants) kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Saltängen Property Invest AB (publ) uppfyllde alla sådana Covenants den 30 juni 2018.

Saltängen uppvisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten och har ett begränsat refinansieringsbehov de närmaste åren.

Ränterisk

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder Bolaget sig av en ränteswap.

Hyresintäkter och kundkreditrisk

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Saltängen Property Invest AB (publ) följer löpande ICA Fastigheter Sverige AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning.

Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

Drift- och underhållskostnader

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation. Bolagets exponering mot förändringar i driftkostnaderna är således relativt begränsad.

Fastighetens värdeförändring

För att bedöma fastighetens värde använder Saltängen externa värderingsföretag. Bolaget anser att användandet av välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde.

Saltängen redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärde kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och ställning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighets specifika omständigheter som bland annat avflyttning av hyresgäst, försämrad teknisk standard eller olyckor med materiella skador som följd.

Bolaget vidtar löpande åtgärder för att begränsa sin exponering mot dessa händelser genom exempelvis en aktiv förvaltning, tecknande av fastighetsförsäkring och hyresavtal med adekvata villkor.

Finansiella derivats värdeförändring

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Saltängen ingått ett swapavtal med Swedbank.

Det finansiella derivatet marknadsvärderas varje kvartal och värdet på denna påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid.

Skatter och ändrad lagstiftning

Bolaget betalar fastighetsskatt för fastigheten Västerås Saltängen 1 och har avtalat att denna kostnad skall ersättas av hyresgästen.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis inom t.ex. hyres- och miljölagstiftning kan få negativa konsekvenser för bolaget.

De faktorer som nämns ovan är inte heltäckande och det kan finnas andra risker som rör eller kan förknippas med en investering i Bolaget.

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Saltängen Property Västerås AB som är ett helägt dotterföretag till Saltängen Property Invest AB.

Saltängen förvaltas av en extern leverantör, Hestia Fastighetsförvaltning AB. Samtliga ledande befattningar i Saltängen är tillsatta via Hestia.

SEGMENTRAPPORTERING

Saltängen bedriver endast ett segment, fastigheten Saltängen 1 i Västerås.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Till Saltängen Property Invests närstående hör VD Stefan Björkqvist som har ett indirekt ägande i Investmentaktiebolaget Cyclops vilket är delägare i Hestia Fastighetsförvaltning AB's moderbolag.

Investmentbolaget Cyclops innehar 25 000 aktier i Saltängen Property Invest AB samt har via Hestia Fastighetsförvaltning AB ett Asset Management avtal med Saltängen Property Invest AB. Avtalet är på marknadsmässiga villkor både vad gäller pris och betalningsvillkor.

Interna transaktioner mellan moder- och dotterföretag har eliminerats i koncernen.

REVISION

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

BESLUTAD UTDELNING

Årstämman beslutade 2018-04-11 om utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2017 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-04-16
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-04-17
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-04-18
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-04-23

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-07-16
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-07-17
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-07-18
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-07-23

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-10-15
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-10-16
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-10-17
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-10-22

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-01-14
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-01-15
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2019-01-16
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-01-21

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2018 2019-02-28
Årstämma (preliminärt) 2019-03-27

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Diego Velasquez, ekonomichef, Saltängen Property Invest AB (publ),
+ 46 70-378 50 07, Diego.Velasquez@hestia.se

Stefan Björkqvist, vd, Saltängen Property Invest AB (publ)
+46 70-415 84 18, Stefan.Bjorkqvist@hestia.se

Eller gå till bolagets hemsida: www.saltangenpropertyinvest.se

Denna information är sådan information som Saltängen Property Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 30 augusti 2018 kl. 8.30.

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.

Stockholm den 29 augusti 2018

Saltängen Property Invest AB (publ), organisationsnummer 556980-6325.

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Stefan Björkqvist
VD

Anders Melin
Styrelseledamot

Ulf Clacton
Styrelseledamot

FINANSIELLA RAPPORTER
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jan 2018 - Not 30 jun 2018	1 jan 2017 - 30 jun 2017	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Hysesintäkter	41 395	40 726	81 487
Driftkostnader	-19	0	0
Underhåll	-18	-394	-2 728
Fastighetsskatt	-690	-690	-1 380
Övriga fastighetskostnader	-186	-336	-671
Driftnetto	40 481	39 307	76 708
Administrationskostnader	-1 425	-1 444	-2 817
Finansiella intäkter	0	-27	-27
Finansiella kostnader	-7 842	-8 127	-16 494
Förvaltningsresultat	31 215	29 709	57 370
Värdetförändringar			
Fastighet, orealiserad	0	0	60 000
Finansiella instrument, orealiserad	1 548	2 731	4 633
Resultat före skatt	32 763	32 440	122 003
Uppskjuten skatt	1 945	-2 819	-18 656
Aktuell skatt	-4 887	-4 328	-8 187
Periodens resultat	29 821	25 293	95 160
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	29 821	25 293	95 160

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	30 Jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet		1 300 000	1 300 000	1 240 000
Uppskjuten skattefordran		1 923	2 317	2 736
Summa anläggningstillgångar		1 301 923	1 302 317	1 242 736
Övriga fordringar		8 196	7 293	3 410
Likvida medel		43 117	67 518	98 950
Summa omsättningstillgångar		51 313	74 812	102 361
Summa tillgångar		1 353 236	1 377 129	1 345 096
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		576 944	592 203	522 336
Fastighetslån, långfristig del		611 631	616 146	621 014
Summa långfristiga skulder		611 631	616 146	621 014
Fastighetslån, kortfristig del		6 300	6 300	6 300
Leverantörsskulder		4 038	464	7 153
Förutbetalad hyresintäkt		25 870	0	0
Upplupen räntekostnad		3 466	3 694	3 567
Övriga upplupna skulder		202	26 033	25 923
Aktuell skatteskuld		2 010	5 338	5 305
Uppskjuten skatteskuld		66 351	68 691	53 272
Övriga avsättningar		22 614	46 991	66 416
Övriga kortfristiga skulder		33 810	11 270	33 810
Summa kortfristiga skulder		164 661	168 780	201 745
Summa skulder		776 292	784 926	822 760
Summa eget kapital och skulder		1 353 236	1 377 129	1 345 096

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
Summa eget kapital periodens början		592 203	522 336	542 124
Utdelning		-45 080	0	-45 080
Periodens resultat		29 821	69 867	25 293
Summa eget kapital vid perioden slut		576 944	592 203	522 336

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2017 - 30 jun 2017	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Rörelseresultat		39 057	37 862	133 891
Värdeförändring förvaltningsfastighet		0	0	-60 000
Erhållen ränta		0	-27	-27
Erlagd ränta		-7 887	-8 238	-16 478
Förändring av kortfristiga poster		-29 881	-18 176	-51 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 289	11 422	5 680
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	0
Amortering lån		-3 150	-3 150	-6 300
Utdelning		-22 540	-22 540	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 690	-25 690	-51 380
Nettoförändring av likvida medel		-24 401	-14 268	-45 700
Likvida medel vid periodens början		67 518	113 219	113 219
Likvida medel vid periodens slut		43 117	98 950	67 518

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2017 - 30 jun 2017	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Totala intäkter		1 800	1 800	3 600
Kostnader för förvaltning		-1 468	-1 424	-2 797
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		332	376	803
Finansiella intäkter		45 080	45 088	45 088
Finansiella kostnader		-6	-3	-4
Resultat före skatt		45 406	45 461	45 887
Skatt		0	0	-176
Periodens resultat		45 406	45 461	45 711

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag		371 642	371 642	371 642
Summa anläggningstillgångar		371 642	371 642	371 642
Fordringar på koncernföretag		45 455	0	0
Övriga fordringar		1 815	1 575	1 644
Likvida medel		8 604	31 558	53 795
Summa omsättningstillgångar		55 875	33 133	55 439
Summa tillgångar		427 516	404 774	427 081
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		390 353	390 027	389 777
Leverantörsskulder		100	7	51
Aktuell skatteskuld		0	322	209
Övriga kortfristiga skulder		33 861	11 322	33 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		202	96	169
Summa kortfristiga skulder		37 163	14 747	37 304
Summa skulder		37 163	14 747	37 304
Summa eget kapital och skulder		427 516	404 774	427 081

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2017 - 30 jun 2017	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Rörelseresultat		332	376	803
Erhållen ränta		0	8	8
Erlagd ränta		-6	-3	-4
Förändring av kortfristiga poster		-740	1 454	1 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-414	1 835	2 138
Utdelning från dotterbolag		0	45 080	45 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	45 080	45 080
Utdelning		-22 540	-22 540	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 540	-22 540	-45 080
Nettoförändring av likvida medel		-22 954	24 375	2 138
Likvida medel vid periodens början		31 558	29 420	29 420
Likvida medel vid periodens slut		8 604	53 795	31 558

DEFINITIONER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader, exempelvis drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

Fastighetskostnader

I posten ingår fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

Hysesintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för fastighets-skatt.

Ränterisk

Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive uppstartskostnader med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Saltängens räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningskostnader för resterande poster. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsprinciper för koncerner.

Bolaget publicerar två rapporter årligen, bokslutskommuniké och delårsrapport. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering.

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information.

Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden vilka anses vara väsentliga för redovisade värden.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet skall klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden eliminerar vid upprättande av koncernredovisningen.

INTÄKTER

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg för utfakturerad fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

LEASINGAVTAL

Nuvarande hyresavtal hänförligt till förvaltningsfastigheten är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationellt leasingavtal. Redovisning av detta framgår av principen för intäkter.

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

I begreppet fastighetskostnader ingår kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Administrationskostnader innefattar kostnader avseende teknisk och ekonomisk förvaltning samt kostnader för börsnotering.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Bolaget har inga anställda.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i resultaträkningen.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till.

Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22% respektive 20,6% .

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten.

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs via årliga externa värderingar av oberoende värderare.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs. som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld.

Finansiella tillgångar i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar. Finansiella skulder innefattar räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen.

SKULDER

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av bolagets krediter är långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras på lånets löptid. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/ balansräkning. Ingen uppskjuten skatteskuld redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkningen vid första redovisningstillfället. Förändringen i uppskjuten skatt som belöper på året redovisas över resultaträkningen.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%.

KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden. Med likvida medel avses kassa och bank.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR2, redovisning för juridiska personer.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Förvärvsrelaterade kostnader som för dotterföretag som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.