

Saltängen Property Invest AB (publ) Bokslutskommuniké 2017



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 juli 2017 – 31 december 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 40 761 Tkr (40 299 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27 661 Tkr (28 163 Tkr) vilket motsvarar 6,01 kr (6,13 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till 60 000 Tkr (11 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 1 902 Tkr (4 200 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till 69 867 Tkr (33 862 Tkr), motsvarande 15,19 kr (7,36 kr) per aktie.

Finansiell översikt för helårsperioden 1 januari 2017 – 31 december 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 81 487 Tkr (80 565 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 57 370 Tkr (57 578 Tkr) vilket motsvarar 12,47 kr (12,52 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till 60 000 Tkr (11 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 4 633 Tkr (-10 166 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till 95 160 Tkr (45 604 Tkr), motsvarande 20,69 kr (9,91 kr) per aktie.
-

Väsentliga händelser under perioden

- Bolagets årliga externa värdering av fastigheten påvisar ett värde om 1 300 mkr vid periodens utgång, vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 60 mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2017 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Finansiell översikt och nyckeltal	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2016 - 31 dec 2016
Totala intäkter (Tkr)	40 761	40 299	81 487	80 565
Driftnetto (Tkr)	37 402	37 728	76 708	76 407
Förvaltningsresultat (Tkr)	27 661	28 163	57 370	57 578
Resultat efter skatt (Tkr)	69 867	33 862	95 160	45 604
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,48	4,30	4,48	4,46

Kassaflöde	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2016 - 31 dec 2016
- från Löpande verksamheten (Tkr)	-28 282	38 356	5 680	53 861
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-3 150	-36 960	-51 380	-51 380
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	67 518	113 219	67 518	113 219

Finansiell ställning	31 dec 2017	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2016
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 300 000	1 240 000	1 240 000	1 196 000
Eget kapital (Tkr)	592 203	522 336	542 124	508 261
Fastighetslån (Tkr)	612 675	615 825	618 975	622 125
Belåningsgrad (%)	47,1%	49,7%	49,9%	52,0%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2017	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2016
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	12,47	6,46	12,52	6,39
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	20,69	5,50	9,91	2,55
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	20,69	5,50	9,91	2,55
Eget kapital per aktie (kr)	128,74	113,55	117,85	110,49
Börskurs per aktie (kr)	119,50	123,50	111,75	102,00
Börskurs/Eget kapital (%)	92,8%	108,8%	94,8%	92,3%

Antal utestående aktier uppgår till (st)	4 600 000	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 kylda 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 36 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 2017 uppgår till 80 210 Tkr (79 185 Tkr) exklusive fastighetsskatt. 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.

Kommentarerna gällande bolagets finansiella utveckling för helåret gäller även andra halvåret.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2017 uppgick till 40 761 Tkr (40 299 Tkr) inkl. vidaredebiterad fastighetsskatt om 690 Tkr (690 Tkr).

Koncernens hyresintäkter uppgick för år 2017 till 81 487 Tkr (80 565 Tkr) inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 380 Tkr (1 380 Tkr)

Kostnader

Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2017 uppgick till 3 359 Tkr (2 572 Tkr). Största kostnadsposter är fastighetsskatt, fastighetsförsäkring samt arvode för reparationer, underhåll och drift.

Fastighetskostnaderna för år 2017 uppgick till 4 779 Tkr (4 158 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 andra halvåret 2017 uppgick till 1 373 Tkr (1 129 Tkr).

De centrala administrationskostnaderna år 2017 uppgick till 2 817 Tkr (2 335 Tkr).

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto andra halvåret 2017 uppgick till 8 368 Tkr (8 436 Tkr).

Finansiella kostnader netto uppgick för år 2017 till 16 521 Tkr (16 495 Tkr), varav räntekostnader på fastighetslån 16 073 Tkr (16 238 Tkr)

Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 60 000 Tkr (11 000 Tkr). Under året genomförda investeringar uppgår till 31 821 Tkr (585 Tkr), investeringarna är genomförda med redan avsatta medel.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 4 633 Tkr (-10 166 Tkr).

Skatt

Koncernen redovisar för andra halvåret 2017 en uppskjuten skattekostnad på 15 837 Tkr (5 867 Tkr). Denna består av uppskjuten skattekostnad 15 236 Tkr (4 943 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på 601 Tkr (924 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för år 2017 en uppskjuten skattekostnad på 18 656 Tkr (5 238 Tkr). Denna består av uppskjuten skattekostnad 17 637 Tkr (7 474 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på 1 019 Tkr (-2 236 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för andra halvåret 2017 en aktuell skattekostnad på 3 859 Tkr (3 633 Tkr), som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

Koncernen redovisar för år 2017 en aktuell skattekostnad på 8 187 Tkr (7 570 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 andra halvåret 2017, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 27 661 Tkr (28 163 Tkr). Detta motsvarar 6,01 kr (6,12 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 69 867 Tkr (33 862 Tkr), motsvarande 15,19 kr (7,36 kr) per aktie.

Förvaltningsresultatet för år 2017, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 57 370 Tkr (57 578 Tkr). Detta motsvarar 12,47 kr (12,52 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 95 160 Tkr (45 604 Tkr), motsvarande 20,69 kr (9,91 kr) per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 5 680 Tkr (53 861 Tkr).

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

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -51 380 Tkr (-51 380 Tkr).

Periodens kassaflöde uppgick netto till -45 700 Tkr (2 481 Tkr).

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid året slut till 592 203 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 12 april 2017, med 2,45 kr/aktie, 24 juli 2017, med 2,45 kr/aktie, 23 oktober, med 2,45 kr/aktie och beslutad utdelning om 2,45 kr/aktie som betalas ut den 22 januari 2018.

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 612 675 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 förfalldatum, 2020-01-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 30 december 2017 uppgick till 67 518 Tkr (113 219 Tkr) varav tillgänglig likviditet uppgick till 61 218 Tkr (106 919 Tkr).

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 3 694 Tkr (3 678 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 31 821 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 4 633 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 30,9% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 799 aktieägare. De tio största aktieägarna 31 december 2017 presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	439 160	9,5%
JP Morgan Bank	179 500	3,9%
Lillemor Design med bolag	177 717	3,9%
Skogskupan AB	124 000	2,7%
Banque Carnegie Luxemburg	123 336	2,7%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	122 625	2,7%
Swedbank Försäkring	74 587	1,6%
Josefin Jakobson	69 449	1,5%
Rolf Skog	60 000	1,3%
Förvaltnings AB Maud Leander	50 000	1,1%
Summa 10 största aktieägare	1 420 374	30,9%
Övriga	3 179 626	69,1%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2017	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2016
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	12,47	6,46	12,52	6,39
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	20,69	5,50	9,91	2,55
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	20,69	5,50	9,91	2,55
Eget kapital per aktie (kr)	128,74	113,55	117,85	110,49
Börskurs per aktie (kr)	119,50	123,50	111,75	102,00
Börskurs/Eget kapital (%)	93%	109%	95%	92%

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 31 december 2017.

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 (VD, ekonomichef och förvaltningschef) innehas av personal anställd i 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 direkt 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.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 15.00 den 11 april 2018. Kallelse publiceras på www.saltangenpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2017 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 6 mars 2018.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar 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

Delårsrapport januari-juni 2018

2018-08-30

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Daniel Torberger, ekonomichef, Saltängen Property Invest AB (publ),

+ 46 70-378 50 07, Daniel.Torberger@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 28 februari 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 27 februari 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 jul 2017 - Not 31 dec 2017	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2016 - 31 dec 2016
Hysesintäkter	40 761	40 299	81 487	80 565
Driftkostnader	0	0	0	0
Underhåll	-2 333	-1 550	-2 728	-2 127
Fastighetsskatt	-690	-690	-1 380	-1 380
Övriga fastighetskostnader	-336	-332	-671	-652
Driftnetto	37 402	37 728	76 708	76 407
Administrationskostnader	-1 373	-1 129	-2 817	-2 335
Finansiella intäkter	0	73	-27	125
Finansiella kostnader	-8 368	-8 509	-16 494	-16 620
Förvaltningsresultat	27 661	28 163	57 370	57 578
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	60 000	11 000	60 000	11 000
Finansiella instrument, orealiserad	1 902	4 200	4 633	-10 166
Resultat före skatt	89 563	43 363	122 003	58 412
Uppskjuten skatt	-15 837	-5 867	-18 656	-5 238
Aktuell skatt	-3 859	-3 633	-8 187	-7 570
Periodens resultat	69 867	33 862	95 160	45 604
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	69 867	33 862	95 160	45 604

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2017	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2016
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastighet		1 300 000	1 240 000	1 240 000	1 196 000
Uppskjuten skattefordran		2 317	2 736	3 336	4 260
Summa anläggningstillgångar		1 302 317	1 242 736	1 243 336	1 200 260
Övriga fordringar		2 418	3 410	3 058	458
Likvida medel		72 394	98 950	113 219	111 822
Summa omsättningstillgångar		74 812	102 361	116 277	112 281
Summa tillgångar		1 377 129	1 345 096	1 359 613	1 312 541
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital		592 203	522 336	542 124	508 261
Fastighetslån, långfristig del		616 146	621 014	626 713	633 880
Summa långfristiga skulder		616 146	621 014	626 713	633 880
Fastighetslån, kortfristig del		6 300	6 300	6 300	6 300
Leverantörsskulder		464	7 153	2 876	52
Upplupen räntekostnad		3 694	3 567	3 678	3 545
Övriga upplupna skulder		26 033	25 923	25 568	25 363
Aktuell skatteskuld		5 338	5 305	11 220	9 347
Uppskjuten skatteskuld		68 691	53 272	51 054	46 110
Övriga avsättningar		46 991	66 416	78 811	45 873
Övriga kortfristiga skulder		11 270	33 810	11 270	33 810
Summa kortfristiga skulder		168 780	201 745	190 777	170 400
Summa skulder		784 926	822 760	817 490	804 280
Summa eget kapital och skulder		1 377 129	1 345 096	1 359 613	1 312 541

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2017	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2016
Summa eget kapital periodens början		522 336	542 124	508 261	541 600
Utdelning		0	-45 080	0	-45 080
Periodens resultat		69 867	25 293	33 862	11 741
Summa eget kapital vid perioden slut		592 203	522 336	542 124	508 261

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2016 - 31 dec 2016
Rörelseresultat		96 029	47 598	133 891	85 072
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-60 000	-44 000	-60 000	-44 000
Erhållen ränta		0	73	-27	125
Erlagd ränta		-8 240	-8 376	-16 478	-16 573
Förändring av kortfristiga poster		-56 071	43 061	-51 707	29 237
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 282	38 356	5 680	53 861
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	0	0
Amortering lån		-3 150	-3 150	-6 300	-6 300
Utdelning		0	-33 810	-45 080	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 150	-36 960	-51 380	-51 380
Nettoförändring av likvida medel		-31 432	1 396	-45 700	2 481
Likvida medel vid periodens början		98 950	111 822	113 219	110 737
Likvida medel vid periodens slut		67 518	113 219	67 518	113 219

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2016 - 31 dec 2016
Totala intäkter		1 800	1 800	3 600	3 600
Kostnader för förvaltning		-1 373	-1 128	-2 797	-2 409
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		427	672	803	1 191
Finansiella intäkter		0	23	45 088	45 103
Finansiella kostnader		-1	-1	-4	-4
Resultat före skatt		426	693	45 887	46 290
Skatt		-176	-261	-176	-261
Periodens resultat		250	432	45 711	46 029

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2017	30 jun 2017	31 dec 2016	30 jun 2016
TILLGÅNGAR					
Aktier i dotterföretag		371 642	371 642	371 642	371 642
Summa anläggningstillgångar		371 642	371 642	371 642	371 642
Fordringar på koncernföretag		0	0	0	375
Övriga fordringar		1 575	1 644	2 148	99
Likvida medel		31 558	53 795	29 420	51 063
Summa omsättningstillgångar		33 133	55 439	31 568	51 536
Summa tillgångar		404 774	427 081	403 209	423 178
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital		390 027	389 777	389 396	388 964
Leverantörsskulder		7	51	2 053	52
Aktuell skatteskuld		322	209	375	114
Övriga kortfristiga skulder		11 322	33 875	11 270	33 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96	169	115	164
Summa kortfristiga skulder		14 747	37 304	13 813	34 214
Summa skulder		14 747	37 304	13 813	34 214
Summa eget kapital och skulder		404 774	427 081	403 209	423 178

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2016 - 31 dec 2016
Rörelseresultat		427	672	803	1 191
Erhållen ränta		0	22	8	23
Erlagd ränta		-1	-1	-4	-4
Förändring av kortfristiga poster		-123	204	1 331	-10 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten		303	898	2 138	-9 759
Utdelning från dotterbolag		0	0	45 080	45 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	45 080	45 080
Utdelning		-22 540	-22 540	-45 080	-33 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 540	-22 540	-45 080	-33 810
Nettoförändring av likvida medel		-22 237	-21 642	2 138	1 511
Likvida medel vid periodens början		53 795	51 063	29 420	27 909
Likvida medel vid periodens slut		31 558	29 420	31 558	29 420

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 elimineras 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 hänförs 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%.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas 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 hänförliga 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 balans-räkningen 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 resultat-räkningen.

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

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

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.