

Saltängen Property Invest AB (publ) Delårsrapport 1 januari 2015 – 30 juni 2015

SALTÄNGEN I KORTHET

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

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 2022-09-30.

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



Fastigheten Saltängen 1 i Västerås förvärvades i december 2014.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER PERIODEN

- Saltängen-aktien togs upp till handel på Nasdaq Stockholm First North 15 januari 2015.
- Vid extra bolagstämman i februari 2015 valdes ny styrelse bestående av Mikael Igelström, Anders Melin och Ulf Clacton med Mikael Igelström som ordförande.
- Bolaget ingick den 15 januari ett SWAP avtal med Swedbank, vilket medför en fast räntekostnad på fastighetslånet från och med 19 januari 2015 till och med 10 januari 2020.
- Bolaget har den 30 april 2015 verkställt utdelning till dess aktieägare om 2,45 kr/aktie, totalt 11 270 000 kr, samt beslutat om ytterligare utdelning om 7,35 kr/aktie, totalt 33 810 000 kr, fördelat på två tillfällen under 2015 och ett tillfälle 2016, motsvarande 2,45 kr/aktie och tillfälle. Totalt beslutad utdelning uppgår till 9,80 kr/aktie, totalt 45 080 000 kr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Bolaget bildades den 26 augusti 2014 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades 19 december 2014. Historiska jämförelsetal visar därför en kortare period.

Finansiell översikt och nyckeltal	1 jan 2015 - 30 juni 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Totala intäkter (Tkr)	40 253	2 816
Driftnetto (Tkr)	38 897	2 411
Förvaltningsresultat (Tkr)	28 955	-840
Resultat efter skatt (Tkr)	22 306	18 386
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,24	4,32

Kassaflöde	1 jan 2015 - 30 juni 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
- från Löpande verksamheten (Tkr)	53 823	58 139
- från Investeringsverksamheten (Tkr)	0	-1 050 000
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-12 845	1 061 265
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	110 383	69 405

Finansiell ställning	30 juni 2015	31 dec 2014
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 075 000	1 075 000
Eget kapital (Tkr)	462 547	451 511
Fastighetslån (Tkr)	628 425	630 000
Belåningsgrad (%)	58,5%	58,6%

Nyckeltal per aktie	30 juni 2015	31 dec 2014
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	6,29	-0,18
Resultat per aktie före utspädning (kr)	4,85	4,00
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	4,85	4,00
Eget kapital per aktie (kr)	100,55	98,15
Börskurs per aktie (kr)	104,00	100,00
Börskurs/Eget kapital (%)	103,4%	101,9%
Antal utestående aktier uppgår till (st)	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.

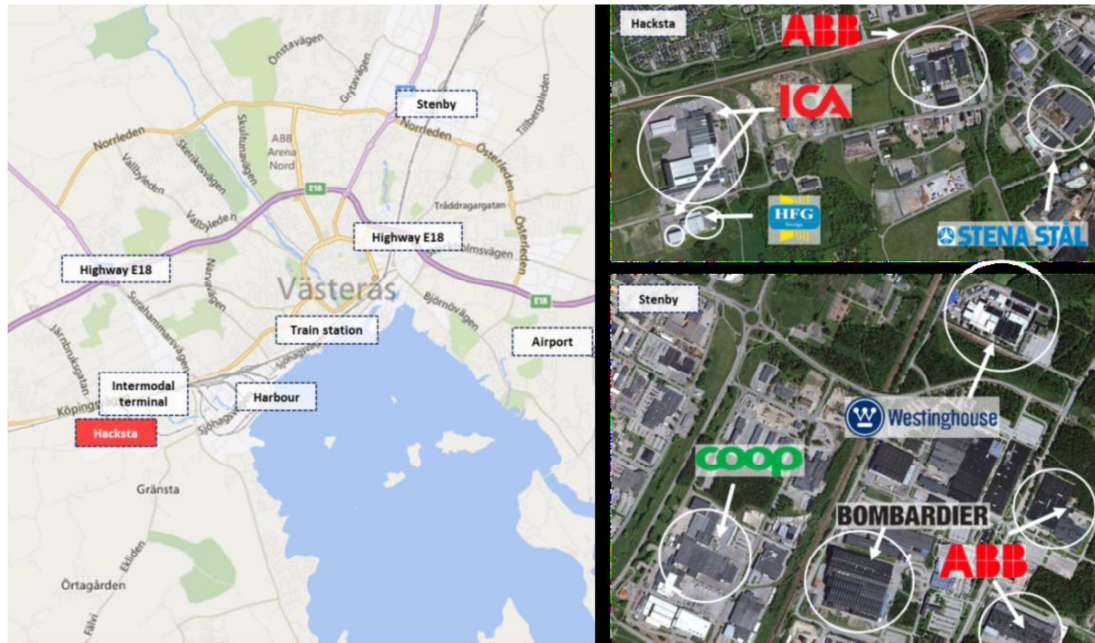
Ett upprustningsprojekt avseende fastighetens kontorslokaler är igångsatt i slutet av 2014. Totalt kommer ca 8,000 m² att ytskiktrenoveras och förses med bättre planlösning och dessutom kommer ventilationssystemet för kontoren att förnyas. Investeringen kommer att uppgå till 50 mkr och finansieras med egna redan avsatta medel.

HYRESAVTAL

Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB och kontraktet löper till 2022-09-30 med ömsesidig uppsägningstid på 12 månader och en automatisk förlängning med 5 år.

Hyresvärdet 2015 uppgår till 79 126 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 bl a ABB, Stena Stål och Ragn Sells verksamhet.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generellt

Saltängen Property Invest AB bildades 26 augusti 2014 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 19 december 2014. Jämförelsesiffror för föregående år avser därför en kortare period.

Bolagets utveckling ligger i linje med de framtidsutsikter som kommunicerades i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden januari 2015 - juni 2015 till 40 253 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 690 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 1 137 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 uppgick till 1 237 Tkr. 118 Tkr avser kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärvet av Tribona Västerås 1 AB samt anslutning till Nasdaq Stockholm First North.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto uppgick till 8 926 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 8 725 Tkr.

Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 0 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 2 231 Tkr.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till -382 Tkr.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad på 1 877 Tkr. Denna består av uppskjuten skattekostnad 1 960 Tkr avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier och -83 Tkr avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad på 4 390 Tkr, som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden till 28 955 Tkr. Detta motsvarar 6,29 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 22 306 Tkr, motsvarande 4,85 kr/aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 53 823 Tkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -12 845 Tkr.

Periodens kassaflöde uppgick netto till 40 978 Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 462 547 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 30 april 2015, 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 628 425 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 under perioden ingått 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 fast räntesats fram till kreditens förfallodatum, 2020-01-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 30 juni 2015 uppgick till 110 383 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 104 383 Tkr.

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 4 329 Tkr.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Savills Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värde-tidpunkt 2014-10-01. 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 6,00 %.
- Kalkylränta 8,1 %.

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.

I samband med transaktionen i december uppgick marknadsvärdet till 1 075 000 Tkr. Överenskommen köpeskilling uppgick till 1 000 000 Tkr efter avdrag för bland annat framtida investeringsåtagande enligt avtalet.

Mot bakgrund av att transaktionen gjordes efter den senaste externa värderingen har företagsledningen analyserat den värdering som gjordes i samband med förvär- vet och bedömt att det verkliga värdet inte varit föremål för några större förändring- ar. Fastigheten redovisas därför till ett marknadsvärde om 1 075 000 Tkr.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 2 231 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 075 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en realiserad värdeförändring om 0 Tkr, beaktat framtida investeringsåtagande.

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 perioden har inneburit att värdet på swapavtalet har blivit negativt då bolaget betalar en högre ränta jämfört med rå- dande marknadsränta.

Periodens värdeförändring uppgår till -382 Tkr och är i sin helhet realiserad. Reserven kommer successivt att upplösas och resultatföras 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 37,6% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 325 aktieägare. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Evermore Global Value Fund	264 700	5,8%
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	229 097	5,0%
LGT Bank Ltd	221 700	4,8%
JP Morgan Bank	209 000	4,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	190 327	4,1%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	177 726	3,9%
Mellon Omnibus 15%, Agent F Its Clients	129 900	2,8%
Henry & Gerda Dunkers	105 000	2,3%
Länsförsäkringar Bergslagen	100 000	2,2%
Thorvald Christensen AB	100 000	2,2%
Summa 10 största aktieägare	1 727 450	37,6%
Övriga ägare	2 872 550	62,4%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Nyckeltal per aktie	30 juni 2015	31 dec 2014
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	6,29	-0,18
Resultat per aktie före utspädning (kr)	4,85	4,00
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	4,85	4,00
Eget kapital per aktie (kr)	100,55	98,15
Börskurs per aktie (kr)	104,00	100,00
Börskurs/Eget kapital (%)	103%	102%

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 2015.

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 fastighetsspecifika 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 tex 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 Kybele vilket är moderbolag till Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Investmentbolaget Kybele innehar 25 000 aktier i Saltängen Property Invest AB samt har via sitt dotterbolag 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

Årsstämman beslutade 2015-04-23 om utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-04-23
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-04-24
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-04-27
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-04-30

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-06-26
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-07-03

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-09-25
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-09-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-09-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-10-02

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-12-23
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-12-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-12-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-01-05

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2015	2016-02-29
Årsstämma 2016 (preliminärt)	2016-04-06

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

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 28 augusti 2015

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	Not	1 jan 2015 - 30 juni 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Hysesintäkter		40 253	2 816
Driftkostnader		-14	0
Underhåll		-46	27
Fastighetsskatt		-690	-48
Övriga fastighetskostnader		-327	-34
Driftnetto		39 176	2 761
Administrationskostnader	1	-1 297	-3 056
Finansiella intäkter		2	0
Finansiella kostnader		-8 926	-545
Förvaltningsresultat		28 955	-840
Värdeförändringar			
Fastighet, orealiserad		0	25 000
Finansiella instrument, orealiserad		-382	0
Resultat före skatt		28 573	24 160
Uppskjuten skatt		-1 877	-5 638
Aktuell skatt		-4 390	-136
Periodens resultat		22 306	18 386
Övrigt totalresultat		0	0
Totalresultat för perioden		22 306	18 386

Not 1 - 2014 inkluderar uppstartskostnader 2 650 TSEK.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	30 juni 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastighet		1 075 000	1 075 000
Uppskjuten skattefordran		84	0
Summa anläggningstillgångar		1 075 084	1 075 000
Övriga fordringar		1 611	2 574
Likvida medel		110 383	69 405
Summa omsättningstillgångar		111 995	71 979
Summa tillgångar		1 187 079	1 146 979
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		462 547	451 511
Fastighetslån, långfristig del		620 830	623 415
Summa långfristiga skulder		620 830	623 415
Fastighetslån, kortfristig del		6 300	4 725
Leverantörsskulder		683	993
Upplupen räntekostnad		4 329	513
Övriga upplupna skulder		25 437	2 386
Aktuell skatteskuld		8 854	5 068
Uppskjuten skatteskuld		10 329	8 368
Övriga avsättningar		47 769	50 000
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Summa kortfristiga skulder		103 701	72 052
Summa skulder		724 531	695 468
Summa eget kapital och skulder		1 187 079	1 146 979

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	30 juni 2015	31 dec 2014
Summa eget kapital periodens början		451 511	0
Bolagsbildning		0	500
Nyemission		0	4 600
Nedsättning		0	-500
Emissionskostnader	1	0	-26 875
Utdelning		-11 270	455 400
Periodens resultat		22 306	18 386
Summa eget kapital vid perioden slut		462 547	451 511

Not 1 - Kostnader för nyemission.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2015 - 30 juni 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Resultat före skatt		28 573	24 160
Uppskjuten skatt		-1 877	-5 638
Aktuell skatt		-4 390	-136
Värdeförändring förvaltningsfastighet		0	-25 000
Värdeförändring derivat		382	0
Förändring av kortfristiga poster		31 135	64 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53 823	58 139
Förvärv av förvaltningsfastighet		0	-1 050 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 050 000
Upptagna lån		0	628 140
Amortering lån		-1 575	0
Utdelning		-11 270	0
Kapitaltillskott		0	433 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 845	1 061 265
Nettoförändring av likvida medel		40 978	69 405
Likvida medel vid periodens början		69 405	0
Likvida medel vid periodens slut		110 383	69 405

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2015 - 30 juni 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Totala intäkter		1 800	126
Kostnader för förvaltning		-1 217	-893
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		583	-767
Finansiella intäkter		0	0
Finansiella kostnader		-4	0
Resultat före skatt		580	-767
Skatt		0	169
Periodens resultat		580	-598

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	30 juni 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR			
Aktier i dotterföretag		371 642	371 642
Summa anläggningstillgångar		371 642	371 642
Fordringar på koncernföretag		0	798
Övriga fordringar		299	315
Likvida medel		50 213	62 923
Summa omsättningstillgångar		50 512	64 036
Summa tillgångar		422 154	435 678
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital		421 836	432 527
Leverantörsskulder		44	921
Övriga kortfristiga skulder		68	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		206	2 230
Summa kortfristiga skulder		318	3 151
Summa skulder		318	3 151
Summa eget kapital och skulder		422 154	435 678

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2015 - 30 juni 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Resultat före skatt		580	-767
Aktuell skatt		0	169
Förändring av kortfristiga poster		-2 020	2 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 440	1 440
Betalningar för förvärv av dotterbolag		0	-36 642
Betalningar för aktieägartillskott till dotterbolag		0	-335 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-371 642
Utdelning		-11 270	0
Kapitaltillskott		0	433 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 270	433 125
Nettoförändring av likvida medel		-12 710	62 923
Likvida medel vid periodens början		62 923	0
Likvida medel vid periodens slut		50 213	62 923

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 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 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 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 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.