

Halmslätten Fastighets AB (publ)
559175–1309

Delårsrapport januari - september 2021

HALMSLÄTTEN
Fastighets AB

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 16 477 (15 649) tkr
- Driftnettot för perioden uppgick till 15 207 (14 847) tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 10 624 (10 248) tkr.

NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 47 953 (46 608) tkr
- Driftnettot för perioden uppgick till 43 814 (43 960) tkr
- Periodens resultat¹ före skatt uppgick till 185 397 (32 110) tkr.

¹Under den innevarande perioden uppgick de realiserade värdeförändringarna till 155 437 tkr och under jämförelseperioden uppgick de till 2 000 tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning med fullt uthyrd fastigheter. Det minskade förvaltningsresultatet jämfört med motsvarande niomånadersperiod 2020 förklaras av kraftigt ökade snöröjningskostnader under första kvartalet för fastigheten i Umeå som dock till betydande del uppvägs av ett förbättrat förvaltningsresultat under andra och tredje kvartalet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Koncernen har genom ett dotterbolag ingått ett avtal med hyresgästen om att dotterbolaget, mot ersättning om 1 125 tkr per år i form av hyrestillägg under kvarvarande hyrestid, har installerat och bekostat investeringar i en solcellanläggning och ledbelysning, båda avseende fastigheten Halmstad Vrangelsro 5:4, om totalt 8 900 tkr. Installationerna är slutförda och slutbesiktigade. Bolaget har kallat till extra bolagsstämma på aktieägaren Lodet ABs begäran till den 9 december 2021.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Stenhuset Fastigheter i Norden AB (publ) har lämnat ett offentligt erbjudande att förvärva samtliga aktier i bolaget som budgivaren inte äger.

HALMSLÄTTEN FASTIGHETS AB I KORTHET

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

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

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul - sep 2021	Jul - sep 2020	Jan - sep 2021	Jan - sep 2020
Hyresintäkter	16 477	15 649	47 953	46 608
Driftnetto	15 207	14 847	43 814	43 960
Förvaltningsresultat	10 603	10 248	29 960	30 110
Resultat per aktie, kr	2,15	2,06	33,77	6,67
Marknadsvärde fastigheterna	1 309 000	1 128 000	1 309 000	1 128 000
Överskottsgrad, %	92,29	94,88	91,37	94,32
Antal utestående aktier, st	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000
Fastigheternas direktavkastning, %	4,65	5,26	4,46	5,20
Avkastning på eget kapital, %	6,34	7,84	36,45	8,32
NRV per aktie, kr	150,96	111,41	150,96	111,41
Belåningsgrad, %	49,66	57,62	49,66	57,62
Räntetäckningsgrad, ggr	3,89	3,79	3,73	3,79
Soliditet, %	44,96	40,25	44,96	40,25

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar ca 73 000 kvm uthyrbar area fördelat på två logistikfastigheter, Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrda till Martin & Servera. Bolagen har en genomsnittlig kvarvarande avtalslängd på ca 11 år.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 30 juni och per 31 december av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 september 2021 till 1 309 000 (1 128 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2021 för bolagets fastighetsbestånd.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Halmslätten Fastighets AB hade vid periodens utgång 887 (643) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 31 mars 2021 beslutades det om en utdelning på 8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 35 600 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 2 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 6 april 2021, 30 juni 2021 respektive 30 september 2021 och kommande avstämningsdag är 30 december 2021.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 650 000 tkr i extern finansiering från Deutsche Pfandbriefbank AG. Räntekostnader uppgår till 11 259 (11 259) tkr för perioden och ingen amortering sker. Låneavtalet innehåller sedvanliga kovenantvillkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

ÖVRIG INFORMATION

Anställda

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

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Även om den pågående pandemin påverkar bolagets hyresgäst negativt bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall som låg.

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

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2021	Jul - sep 2020	Jan - sep 2021	Jan - sep 2020
Hysesintäkter	16 477	15 649	47 953	46 608
Drift- och underhållskostnader	-758	-290	-2 603	-1 453
Fastighetsskatt	-512	-512	-1 536	-1 195
Driftnetto	15 207	14 847	43 814	43 960
Administrationskostnader	-609	-605	-1 870	-1 827
Finansiella kostnader	-3 995	-3 994	-11 984	-12 023
Förvaltningsresultat	10 603	10 248	29 960	30 110
Värdeförändring orealiserad	21	-	155 437	2 000
Resultat före skatt	10 624	10 248	185 397	32 110
Uppskjuten skatt	-1 070	-1 071	-35 104	-2 413
Periodens resultat	9 554	9 177	150 293	29 697
Resultat per aktie, kr	2,15	2,06	33,77	6,67
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 450	4 450	4 450	4 450

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 309 000	1 146 000
Summa anläggningstillgångar	1 309 000	1 146 000
Kundfordringar	431	-
Övriga kortfristiga fordringar	5 728	4 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 170	889
Likvida medel	34 110	39 869
Summa omsättningstillgångar	41 439	45 625
SUMMA TILLGÅNGAR	1 350 439	1 191 625
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	607 105	492 412
Totalt eget kapital	607 105	492 412
Upplåning	647 907	647 182
Uppskjutna skatteskulder	64 662	29 557
Summa långfristiga skulder	712 569	676 739
Leverantörsskulder	203	222
Aktuella skatteskulder	-	706
Övriga kortfristiga skulder	20 189	11 302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 373	10 244
Summa kortfristiga skulder	30 765	22 474
Summa skulder	743 334	699 213
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 350 439	1 191 625

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jul - sep 2021	Jul - sep 2020	Jan - sep 2021	Jan - sep 2020
Förvaltningsresultat	10 603	10 248	29 960	30 110
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Periodiserade uppläggningskostnader	242	242	725	725
Betald skatt	-2 343	-1 151	-2 615	-6 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	8 502	9 339	28 070	24 061
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kundfordringar	-429	-	-429	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 129	864	767	-1 267
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-5 691	-1 086	-21	-54
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 807	5 677	117	-10 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 318	14 793	28 504	11 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	22	-	-7 563	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	22	-	-7 563	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Utdelning	-8 900	-8 900	-26 700	-26 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 900	-8 900	-26 700	-26 700
Periodens kassaflöde	-2 560	5 893	-5 759	-14 754
Likvida medel vid periodens början	36 670	34 738	39 869	55 385
Likvida medel vid periodens slut	34 110	40 631	34 110	40 631

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2021	Jul - sep 2020	Jan - sep 2021	Jan - sep 2020
Nettoomsättning	255	231	764	693
Administrationskostnader	-598	-592	-1 822	-1 771
Rörelseresultat	-343	-361	-1 058	-1 078
Finansiella intäkter	1 964	-	5 891	-
Resultat efter finansiella poster	1 621	-361	4 833	-1 078
Resultat före skatt	1 621	-361	4 833	-1 078
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	1 621	-361	4 833	-1 078

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	38 745	38 745
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	392 702	392 702
Summa finansiella anläggningstillgångar	431 447	431 447
Övriga kortfristiga fordringar	1 573	1 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	551	8 680
Summa omsättningstillgångar	2 124	10 120
Likvida medel	13 783	8 919
SUMMA TILLGÅNGAR	447 354	450 486
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 450	4 450
Fritt eget kapital	346 435	377 202
Eget kapital	350 885	381 652
Leverantörsskulder	45	195
Skulder till koncernföretag	78 267	59 467
Övriga kortfristiga skulder	17 817	8 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	340	272
Summa kortfristiga skulder	96 469	68 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	447 354	450 486

ALLMÄN INFORMATION

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2020, sidorna 12–18.

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

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

NRV (Net Reinvestment Value) per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Delårsrapporten för Halmslätten Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 november 2021.

Stockholm den 29 november 2021
Halmslätten Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559175–1309

Stefan De Geer
Styrelseordförande

Hans Johnsen
Styrelseledamot

Ingvar Vigstrand
Styrelseledamot

Tore Robertsson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Halmslätten Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 november 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-12-09	Extra bolagsstämma
2022-02-22	Bokslutskommuniké
2022-03-29	Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Ingeborg Magnusson, IR-Kontakt
Mail: ingeborg.magnusson@halmslatten.se
Tel: + 46 8 402 51 05

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

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