

Saltängen Property Invest AB (publ) Bokslutskommuniké 2016



Fastigheten Saltängen 1 i Västerås förvärvades i december 2014.

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 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 2016 – 31 december 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 40 299 Tkr (40 266 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 28 163 Tkr (28 479 Tkr) vilket motsvarar 6,13 kr (6,19 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till 11 000 Tkr (121 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 4 200 Tkr (-4 618 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till 33 862 Tkr (112 863 Tkr), motsvarande 7,36 kr (24 54 kr) per aktie.

Finansiell översikt för helårsperioden 1 januari 2016 – 31 december 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 80 565 Tkr (80 519 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 57 578 Tkr (57 434 Tkr) vilket motsvarar 12,52 kr (12,49 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till 11 000 Tkr (121 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till -10 166 Tkr (-5 000 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till 45 604 Tkr (135 169 Tkr), motsvarande 9,91 kr (29,38 kr) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

- Bolaget har under perioden avtalat med ICA Fastigheter Sverige AB om en förlängning av hyresavtalet med ytterligare ett år, avtalet löper nu till 2023-09-30. Med bakgrund av detta avtal har bolaget avsatt ytterligare 33 mkr för renovering av kontorslokaler i fastigheten.
- Bolagets årliga externa värdering av fastigheten påvisar ett värde om 1 240 mkr vid periodens utgång, vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 11 mkr, beaktat framtida investeringsåtagande med en ytterligare avsättning om 33 mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2016 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 2016 - 31 dec 2016	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Totala intäkter (Tkr)	40 299	40 266	80 565	80 519
Driftnetto (Tkr)	37 728	37 555	76 407	76 730
Förvaltningsresultat (Tkr)	28 163	28 479	57 578	57 434
Resultat efter skatt (Tkr)	33 862	112 863	45 604	135 169
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,30	4,60	4,46	4,41

Kassaflöde	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2015 - 31 dec 2015
- från Löpande verksamheten (Tkr)	38 356	25 678	53 861	79 501
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-36 960	-25 324	-51 380	-38 169
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	113 219	110 737	113 219	110 737

Finansiell ställning	31 dec 2016	30 jun 2016	31 dec 2015	30 jun 2015
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 240 000	1 196 000	1 196 000	1 075 000
Eget kapital (Tkr)	542 124	508 261	541 600	462 547
Fastighetslån (Tkr)	618 975	622 125	625 275	628 425
Belåningsgrad (%)	49,9%	52,0%	52,3%	58,5%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2016	30 jun 2016	31 dec 2015	30 jun 2015
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	12,52	6,39	12,49	6,29
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	9,91	2,55	29,38	4,85
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	9,91	2,55	29,38	4,85
Eget kapital per aktie (kr)	117,85	110,49	117,74	100,55
Börskurs per aktie (kr)	111,75	102,00	99,75	104,00
Börskurs/Eget kapital (%)	94,8%	92,3%	84,7%	103,4%

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 kylida varor, men fastigheten innehåller även stora kontorsytor.

Ett upprustningsprojekt avseende fastighetens kontorslokaler planeras. Totalt kommer ca 8,000 m² att renoveras. Bolaget har redan avsatt 83 mkr av egna medel.

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 2016 uppgår till 79 185 Tkr (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 bland annat ABB, Stena Stål och Ragn Sells verksamhet.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generellt

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

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

Intäkter

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2016 uppgick till 40 299 Tkr (40 266 Tkr) inkl. vidaredebiterad fastighetsskatt om 690 Tkr (690 Tkr).

Koncernens hyresintäkter uppgick för år 2016 till 80 565 Tkr (80 519 Tkr) inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 380 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2016 uppgick till 2 572 Tkr (2 711 Tkr). Största kostnadsposter är fastighetsskatt, fastighetsförsäkring samt arvode för reparationer, underhåll och drift.

Fastighetskostnaderna för år 2016 uppgick till 4 158 Tkr (3 775 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 2016 uppgick till 1 129 Tkr (1 156 Tkr).

De centrala administrationskostnaderna för år 2016 uppgick till 2 335 Tkr (2 453 Tkr).

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto andra halvåret 2016 uppgick till 8 436 Tkr (7 920 Tkr).

Finansiella kostnader netto uppgick för år 2016 till 16 495 Tkr (16 843 Tkr), varav räntekostnader på fastighetslån 16 238 Tkr (16 462 Tkr).

Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 11 000 Tkr (121 000 Tkr). Under året genomförda investeringar uppgår till 585 Tkr (308 Tkr), samt en avsättning för ytterligare renoveringar om 33 000 Tkr.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till -10 166 Tkr (-5 000 Tkr).

Skatt

Koncernen redovisar för andra halvåret 2016 en uppskjuten skattekostnad på 5 867 Tkr (32 235 Tkr). Denna består av uppskjuten skattekostnad 4 943 Tkr (33 252 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på 924 Tkr (-1 017 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för år 2016 en uppskjuten skattekostnad på 5 238 Tkr (34 111 Tkr). Denna består av uppskjuten skattekostnad 7 474 Tkr (35 211 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och -2 236 Tkr (-1 100 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för andra halvåret 2016 en aktuell skattekostnad på 3 633 Tkr (-236 Tkr), som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

Koncernen redovisar för år 2016 en aktuell skattekostnad på 7 570 Tkr (4 154 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 2016, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 28 163 Tkr (28 479 Tkr). Detta motsvarar 6,12 kr (6,19 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 33 862 Tkr (112 863 Tkr), motsvarande 7,36 kr (24,54 kr) per aktie.

Förvaltningsresultatet för år 2016, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 57 578 Tkr (57 434 Tkr). Detta motsvarar 12,52 kr (12,49 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 45 604 Tkr (135 169 Tkr), motsvarande 9,91 kr (29,38 kr) per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 53 861 Tkr (79 501 Tkr).
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr (0 Tkr).
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -51 380 Tkr (-38 169 Tkr).
Periodens kassaflöde uppgick netto till 2 481 Tkr (41 332 Tkr).

Förändringen av kassaflödet i jämförelse med föregående år är hänförlig till tidpunkterna för utbetalning av utdelningen för första verksamhetsåret.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 542 124 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 13 april 2016, med 2,45 kr/aktie, 5 juli 2016, med 2,45 kr/aktie, 5 oktober 2016, med 2,45 kr/aktie och beslutad utdelning om 2,45 kr/aktie som betalats ut den 4 januari 2017.

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 618 975 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 fast räntesats fram till kreditens förfallodatum, 2020-01-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2016 uppgick till 113 219 Tkr (110 737 Tkr) varav tillgänglig likviditet uppgick till 106 919 Tkr (104 437 Tkr).

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 3 678 Tkr (3 632 Tkr).

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Savills Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värde-tidpunkt 2016-12-31. 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 2016 om 1 240 000 Tkr.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 585 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 240 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en realiserad värdeförändring om 11 000 Tkr, beaktat framtida investeringsåtagande med en ytterligare avsättning om 33 000 Tkr.

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 -10 166 Tkr och är i sin helhet realiserad. 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 33,3% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 653 aktieägare. De tio största aktieägarna 31 december 2016 presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	355 997	7,7%
JP Morgan Bank	306 391	6,7%
Lillemor Design med bolag	208 400	4,5%
Skogskupan AB	124 000	2,7%
LGT Bank Ltd	118 224	2,6%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	113 701	2,5%
Banque Carnegie Luxemburg	94 933	2,1%
Henry O Gerda Dunkers	80 000	1,7%
Josefin Jakobson	69 449	1,5%
Rolf Skog	60 000	1,3%
Summa 10 största aktieägare	1 531 095	33,3%
Övriga ägare	3 068 905	66,7%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Nyckeltal per aktie	31 dec 2016	30 jun 2016	31 dec 2015	30 jun 2015
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	12,52	6,39	12,49	6,29
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	9,91	2,55	29,38	4,85
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	9,91	2,55	29,38	4,85
Eget kapital per aktie (kr)	117,85	110,49	117,74	100,55
Börskurs per aktie (kr)	111,75	102,00	99,75	104,00
Börskurs/Eget kapital (%)	95%	92%	85%	103%

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 2016.

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 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.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.15.00 den 5 april 2017. Kallelse publiceras på www.saltangenpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2016 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 6 mars 2017.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2016 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-04-05
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-04-06
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2017-04-07
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2017-04-12

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-07-17
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-07-18
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2017-07-19
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2017-07-24

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-10-16
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2017-10-17
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2017-10-18
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2017-10-23

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-01-15
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-01-16
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-01-17
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-01-22

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-juni 2017

2017-08-30

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 2017 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 2017

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 2016 - Not 31 dec 2016	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Hysesintäkter	40 299	40 266	80 565	80 519
Driftkostnader	0	0	0	-14
Underhåll	-1 550	-1 635	-2 127	-1 681
Fastighetsskatt	-690	-690	-1 380	-1 380
Övriga fastighetskostnader	-332	-387	-652	-714
Driftnetto	37 728	37 555	76 407	76 730
Administrationskostnader	-1 129	-1 156	-2 335	-2 453
Finansiella intäkter	73	1	125	3
Finansiella kostnader	-8 509	-7 921	-16 620	-16 847
Förvaltningsresultat	28 163	28 479	57 578	57 434
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	11 000	121 000	11 000	121 000
Finansiella instrument, orealiserad	4 200	-4 618	-10 166	-5 000
Resultat före skatt	43 363	144 861	58 412	173 435
Uppskjuten skatt	-5 867	-32 235	-5 238	-34 111
Aktuell skatt	-3 633	236	-7 570	-4 154
Periodens resultat	33 862	112 863	45 604	135 169
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	33 862	112 863	45 604	135 169

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2016	30 jun 2016	31 dec 2015	30 jun 2015
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastighet		1 240 000	1 196 000	1 196 000	1 075 000
Uppskjuten skattefordran		3 336	4 260	1 100	84
Summa anläggningstillgångar		1 243 336	1 200 260	1 197 100	1 075 084
Övriga fordringar		3 058	458	1 364	1 611
Likvida medel		113 219	111 822	110 737	110 383
Summa omsättningstillgångar		116 277	112 281	112 101	111 995
Summa tillgångar		1 359 613	1 312 541	1 309 201	1 187 079
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital		542 124	508 261	541 600	462 547
Fastighetslån, långfristig del		626 713	633 880	622 481	620 830
Summa långfristiga skulder		626 713	633 880	622 481	620 830
Fastighetslån, kortfristig del		6 300	6 300	6 300	6 300
Leverantörsskulder		2 876	52	1 227	683
Upplupen räntekostnad		3 678	3 545	3 632	4 329
Övriga upplupna skulder		25 568	25 363	25 274	25 437
Aktuell skatteskuld		11 220	9 347	7 658	8 854
Uppskjuten skatteskuld		51 054	46 110	43 579	10 329
Övriga avsättningar		78 811	45 873	46 181	47 769
Övriga kortfristiga skulder		11 270	33 810	11 270	0
Summa kortfristiga skulder		190 777	170 400	145 120	103 701
Summa skulder		817 490	804 280	767 601	724 531
Summa eget kapital och skulder		1 359 613	1 312 541	1 309 201	1 187 079

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2016	30 jun 2016	31 dec 2015	30 jun 2015
Summa eget kapital periodens början		508 261	541 600	462 547	451 511
Utdelning		0	-45 080	-33 810	-11 270
Periodens resultat		33 862	11 741	112 863	22 306
Summa eget kapital vid perioden slut		542 124	508 261	541 600	462 547

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Rörelseresultat		47 598	157 399	85 072	195 278
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-44 000	-121 000	-44 000	-121 000
Erhållen ränta		73	3	125	3
Erlagd ränta		-8 376	-8 618	-16 573	-13 728
Förändring av kortfristiga poster		43 061	-2 106	29 237	18 948
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 356	25 678	53 861	79 501
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	0	0
Amortering lån		-3 150	-2 784	-6 300	-4 359
Utdelning		-33 810	-22 540	-45 080	-33 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-36 960	-25 324	-51 380	-38 169
Nettoförändring av likvida medel		1 396	354	2 481	41 332
Likvida medel vid periodens början		111 822	110 383	110 737	69 405
Likvida medel vid periodens slut		113 219	110 737	113 219	110 737

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Totala intäkter		1 800	1 800	3 600	3 600
Kostnader för förvaltning		-1 128	-1 095	-2 409	-2 312
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		672	705	1 191	1 288
Finansiella intäkter		23	0	45 103	0
Finansiella kostnader		-1	-1	-4	-5
Resultat före skatt		693	704	46 290	1 283
Skatt		-261	-283	-261	-283
Periodens resultat		432	421	46 029	1 001

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2016	30 jun 2016	31 dec 2015	30 jun 2015
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	375	1 039	0
Övriga fordringar		2 148	99	164	299
Likvida medel		29 420	51 063	27 909	50 213
Summa omsättningstillgångar		31 568	51 536	29 112	50 512
Summa tillgångar		403 209	423 178	400 754	422 154
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital		389 396	388 964	388 447	421 836
Leverantörsskulder		2 053	52	868	44
Aktuell skatteskuld		375	114	114	0
Övriga kortfristiga skulder		11 270	33 885	11 291	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115	164	34	206
Summa kortfristiga skulder		13 813	34 214	12 307	318
Summa skulder		13 813	34 214	12 307	318
Summa eget kapital och skulder		403 209	423 178	400 754	422 154

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2016 - 31 dec 2016	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2016 - 31 dec 2016	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Rörelseresultat		672	708	1 191	1 288
Erhållen ränta		22	0	23	0
Erlagd ränta		-1	-5	-4	-5
Förändring av kortfristiga poster		204	-468	-10 969	-2 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten		898	236	-9 759	-1 204
Utdelning från dotterbolag		0	0	45 080	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	45 080	0
Utdelning		-22 540	-22 540	-33 810	-33 810
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 540	-22 540	-33 810	-33 810
Nettoförändring av likvida medel		-21 642	-22 304	1 511	-35 014
Likvida medel vid periodens början		51 063	50 213	27 909	62 923
Likvida medel vid periodens slut		29 420	27 909	29 420	27 909

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 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.