

Saltängen Property Invest AB (publ) Bokslutskommuniké 2018



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

Fastigheten Saltängen 1 i Västerås förvärvades i december 2014.

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

Saltängen Property Invests aktier är sedan 15 januari 2015 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North med Wildeco som Certified Adviser. (Tel: +46 8 545 271 00, mail: info@wildeco.se)

Finansiell översikt för halvårsperioden 1 juli 2018 – 31 december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 41 406 Tkr (40 761 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 29 234 Tkr (27 661 Tkr) vilket motsvarar 6,36 kr (6,01 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till 60 000 Tkr (60 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 3 390 Tkr (1 902 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till 73 787 Tkr (69 867 Tkr), motsvarande 16,04 kr (15,19 kr) per aktie.

Finansiell översikt för helårsperioden 1 januari 2018 – 31 december 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 82 801 Tkr (81 487 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 60 449 Tkr (57 370 Tkr) vilket motsvarar 13,14 kr (12,47 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till 60 000 Tkr (60 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 4 938 Tkr (4 663 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till 103 608 Tkr (95 160 Tkr), motsvarande 22,52 kr (20,69 kr) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

- Bolagets årliga externa värdering av fastigheten påvisar ett värde om 1 360 mkr vid periodens utgång, vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 60 mkr.
- Ombyggnaden av totalt 8 000 kvadratmeter har pågått under året och samtidigt har hyresgästen uppgraderat sina egna installationer. Totalt har både fastighetsägaren och hyresgästen investerat strax under 100 miljoner kronor under 2017 - 2019. ICAs anställda har flyttat in i de ombyggda ytorna under sista kvartalet 2018 och arbetena är helt färdigställda under första kvartalet 2019.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 7,35 kr per aktie för räkenskapsåret 2018 med utbetalning fördelat på tre kvartal om 2,45 kr per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Stefan Björkqvist har, som tidigare meddelats, begärt att få lämna VD-posten för att ägna sig åt egna investeringar. Styrelsen har den 14 februari valt Maarit Nordmark till ny VD för bolaget. Hon tillträder efter stämman den 12 april. Hon har arbetat som asset manager för bolaget sedan sommaren 2018.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Finansiell översikt och nyckeltal	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Totala intäkter (Tkr)	41 406	40 761	82 801	81 487
Driftnetto (Tkr)	39 060	37 402	79 541	76 708
Förvaltningsresultat (Tkr)	29 234	27 661	60 449	57 370
Resultat efter skatt (Tkr)	73 787	69 867	103 608	95 160
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,56	4,48	4,73	4,48

Kassaflöde	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
- från Löpande verksamheten (Tkr)	13 333	-28 282	14 621	5 680
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-25 777	-3 150	-51 467	-51 380
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	30 672	67 518	30 672	67 518

Finansiell ställning	31 dec 2018	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 360 000	1 300 000	1 300 000	1 240 000
Eget kapital (Tkr)	650 174	576 944	592 203	522 336
Fastighetslån (Tkr)	606 375	609 525	612 675	615 825
Belåningsgrad (%)	44,6%	46,9%	47,1%	49,7%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2018	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	13,14	6,79	12,47	6,46
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	22,52	6,48	20,69	5,50
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	22,52	6,48	20,69	5,50
Eget kapital per aktie (kr)	141,46	125,42	128,74	113,55
Börskurs per aktie (kr)	125,60	130,00	119,50	123,50
Börskurs/Eget kapital (%)	88,9%	103,6%	92,8%	108,8%

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 har pågått under året. Totalt har ca 8,000 m² renoverats. Bolaget har avsatt 83 mkr av egna medel, varav 78 mkr investerats vid periodens slut. Samtidigt har hyresgästen uppgraderat sina egna installationer i fastigheten.

HYRESAVTAL

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

Hyresvärdet 2018 uppgår till 81 421 Tkr (80 210 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. Västerås stad och Vägverket har under de senaste åren uppgraderat kommunikationerna och byggt bl.a. en ny avfart från E18.

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 2018 uppgick till 41 406 Tkr (40 761 Tkr) inkl. vidaredebiterad fastighetsskatt om 690 Tkr (690 Tkr).

Koncernens hyresintäkter uppgick för år 2018 till 82 801 Tkr (81 487 Tkr) inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 380 Tkr (1 380 Tkr)

Kostnader

Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2018 uppgick till 2 347 Tkr (3 359 Tkr). Största kostnadsposter är fastighetsskatt, fastighetsförsäkring samt arvode för reparationer, underhåll och drift.

Fastighetskostnaderna för år 2018 uppgick till 3 260 Tkr (4 779 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 2018 uppgick till 1 462 Tkr (1 373 Tkr).

De centrala administrationskostnaderna år 2018 uppgick till 2 887 Tkr (2 817 Tkr).

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto andra halvåret 2018 uppgick till 8 363 Tkr (8 368 Tkr).

Finansiella kostnader netto uppgick för år 2018 till 16 205 Tkr (16 521 Tkr), varav räntekostnader på fastighetslån 15 807 Tkr (16 073 Tkr)

Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 60 000 Tkr (60 000 Tkr). Under året genomförda investeringar uppgår till 43 338 Tkr (31 821 Tkr), investeringarna är genomförda med redan avsatta medel.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 4 938 Tkr (4 633 Tkr).

Skatt

Koncernen redovisar för andra halvåret 2018 en uppskjuten skattekostnad på 21 790 Tkr (15 837 Tkr). Denna består av uppskjuten skattekostnad 21 065 Tkr (15 236 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på 725 Tkr (601 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för år 2018 en uppskjuten skattekostnad på 19 845 Tkr (18 656 Tkr). Denna består av uppskjuten skattekostnad 18 725 Tkr (17 763 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på 1 120 Tkr (1 019 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Omräkning av uppskjutna skatter till de nya skattesatsen 20,6 procent, som gäller från 2021, gjordes under första halvåret 2018.

Koncernen redovisar för andra halvåret 2018 en aktuell skattekostnad på – 2 953 Tkr (3 859 Tkr), som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

Koncernen redovisar för år 2018 en aktuell skattekostnad på 1 935 Tkr (8 187 Tkr), som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

Koncernen yrkar skattemässiga direktavdrag förknippade med upprustningsprojektet vilket förklarar varför aktuellt skatt och uppskjuten skatt skiljer sig för aktuell period samt för helåret jämfört mot utfallet föregående år.

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 2018, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 29 234 Tkr (27 661 Tkr). Detta motsvarar 6,36 kr (6,01 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 73 787 Tkr (69 867 Tkr), motsvarande 16,04 kr (15,19 kr) per aktie.

Förvaltningsresultatet för år 2018, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 60 449 Tkr (57 370 Tkr). Detta motsvarar 13,14 kr (12,47 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 103 608 Tkr (95 160 Tkr), motsvarande 22,52 kr (20,69 kr) per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 14 621 Tkr (5 680 Tkr). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr (0 Tkr). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -51 467 Tkr (-51 380 Tkr). Periodens kassaflöde uppgick netto till -36 846 Tkr (-45 700 Tkr).

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid året slut till 650 731 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 23 april 2018, med 2,45 kr/aktie, 23 juli 2018, med 2,45 kr/aktie, 22 oktober, med 2,45 kr/aktie och beslutad utdelning om 2,45 kr/aktie som betalas ut den 21 januari 2019.

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 606 375 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 31 december 2018 uppgick till 30 672 Tkr (67 518 Tkr) varav tillgänglig likviditet uppgick till 24 372 Tkr (61 218 Tkr).

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 3 729 Tkr (3 694 Tkr).

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Savills Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värde-tidpunkt 2018-12-31. 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 2018 om 1 360 000 Tkr.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 43 338 Tkr, investeringarna är hänförliga till redan avsatta investeringsåtaganden och medför därför ej någon värdeförändring i resultaträkningen. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 360 000 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 4 938 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 Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser. (Tel: +46 8 545 271 00, mail: info@wildeco.se)

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 32,5% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 883 aktieägare. De tio största aktieägarna 31 december 2018 presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	459 912	10,0%
Artipelagininvest AB	225 095	4,9%
UBS Switzerland AG, NQI	176 600	3,8%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	146 397	3,2%
Skogskupan Aktiebolag	124 000	2,7%
Banque Carnegie Luxemburg	91 253	2,0%
Swedbank Försäkring	71 155	1,5%
Josefin Jakobson	69 449	1,5%
UBS Switzerland AG, W8IMY	69 080	1,5%
Rolf Skog	60 000	1,3%
Summa 10 största aktieägare	1 492 941	32,5%
Övriga	3 107 059	67,5%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2018	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	13,14	6,79	12,47	6,46
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	22,40	6,48	20,69	5,50
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	22,40	6,48	20,69	5,50
Eget kapital per aktie (kr)	141,34	125,42	128,74	113,55
Börskurs per aktie (kr)	125,60	130,00	119,50	123,50
Börskurs/Eget kapital (%)	89%	104%	93%	109%

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 2018.

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

Ränterisk

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

Hyresintäkter och kundkreditrisk

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

Hyresnivårisk hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

Drift- och underhållskostnader

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

Fastighetens värdeförändring

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

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

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

Finansiella derivats värdeförändring

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

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

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

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

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

REVISION

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

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 15.00 den 12 april 2019. Kallelse publiceras på www.saltangenpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2018 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 22 mars 2019.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 7,35 kr per aktie för räkenskapsåret 2018 med utbetalning fördelat på tre kvartal om 2,45 kr per aktie.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-07-15
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-07-16
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2019-07-17
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-07-22

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-10-14
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-10-15
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2019-10-16
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-10-21

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-12-30
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-01-02
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2020-01-03
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2020-01-09

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-juni 2019

2019-08-30

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Diego Velasquez, ekonomichef, Saltängen Property Invest AB (publ),
+ 46 73-745 38 83, Diego.Velasquez@hestia.se

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

Eller gå till bolagets hemsida: www.saltangenpropertyinvest.se

Denna information är sådan information som Saltängen Property Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 februari 2019 kl. 8.30. Saltängen Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen Nasdaq Stockholm First North med Wildeco som Certified Adviser. (Tel: +46 8 545 271 00, mail: info@wildeco.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 27 februari 2019

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 2018 - Not 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Hysesintäkter	41 406	40 761	82 801	81 487
Driftkostnader	-13	0	-32	0
Underhåll	-1 458	-2 333	-1 476	-2 728
Fastighetsskatt	-690	-690	-1 380	-1 380
Övriga fastighetskostnader	-186	-336	-372	-671
Driftnetto	39 060	37 402	79 541	76 708
Administrationskostnader	-1 462	-1 373	-2 887	-2 817
Finansiella intäkter	0	0	0	-27
Finansiella kostnader	-8 363	-8 368	-16 205	-16 494
Förvaltningsresultat	29 234	27 661	60 449	57 370
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	60 000	60 000	60 000	60 000
Finansiella instrument, orealiserad	3 390	1 902	4 938	4 633
Resultat före skatt	92 624	89 563	125 387	122 003
	0			
Uppskjuten skatt	-21 790	-15 837	-19 845	-18 656
Aktuell skatt	2 953	-3 859	-1 935	-8 187
Periodens resultat	73 787	69 867	103 608	95 160
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	73 787	69 867	103 608	95 160

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2018	30 Jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastighet		1 360 000	1 300 000	1 300 000	1 240 000
Uppskjuten skattefordran		1 197	1 923	2 317	2 736
Summa anläggningstillgångar		1 361 197	1 301 923	1 302 317	1 242 736
Hysesfordringar		0	0	0	0
Övriga fordringar		8 258	8 196	7 293	3 410
Likvida medel		30 672	43 117	67 518	98 950
Summa omsättningstillgångar		38 930	51 313	74 812	102 361
Summa tillgångar		1 400 127	1 353 236	1 377 129	1 345 096
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital		650 731	576 944	592 203	522 336
Fastighetslån, långfristig del		605 208	611 631	616 146	621 014
Finansiella instrument		0	0	0	0
Summa långfristiga skulder		605 208	611 631	616 146	621 014
Fastighetslån, kortfristig del		6 300	6 300	6 300	6 300
Leverantörsskulder		4 952	4 038	464	7 153
Förutbetalad hyresintäkt		26 440	25 870	0	0
Upplupen räntekostnad		3 729	3 466	3 694	3 567
Övriga upplupna skulder		406	202	26 033	25 923
Aktuell skatteskuld		0	2 010	5 338	5 305
Uppskjuten skatteskuld		87 415	66 351	68 691	53 272
Övriga avsättningar		3 652	22 614	46 991	66 416
Övriga kortfristiga skulder		11 293	33 810	11 270	33 810
Summa kortfristiga skulder		144 188	164 661	168 780	201 745
Summa skulder		749 396	776 292	784 926	822 760
Summa eget kapital och skulder		1 400 127	1 353 236	1 377 129	1 345 096

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2018	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
Summa eget kapital periodens början		576 944	592 203	522 336	542 124
Utdelning		0	-45 080	0	-45 080
Periodens resultat		73 787	29 821	69 867	25 293
Summa eget kapital vid perioden slut		650 731	576 944	592 203	522 336

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Rörelseresultat		97 598	96 029	136 654	133 891
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Erhållen ränta		0	0	0	-27
Erlagd ränta		-7 896	-8 240	-15 783	-16 478
Förändring av kortfristiga poster		-16 369	-56 071	-46 250	-51 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 333	-28 282	14 621	5 680
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	0	0
Amortering lån		-3 237	-3 150	-6 387	-6 300
Utdelning		-22 540	0	-45 080	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 777	-3 150	-51 467	-51 380
Nettoförändring av likvida medel		-12 445	-31 432	-36 846	-45 700
Likvida medel vid periodens början		43 117	98 950	67 518	113 219
Likvida medel vid periodens slut		30 672	67 518	30 672	67 518

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Totala intäkter		1 800	1 800	3 600	3 600
Kostnader för förvaltning		-1 502	-1 373	-2 969	-2 797
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		298	427	631	803
Finansiella intäkter		0	0	45 080	45 088
Finansiella kostnader		-1	-1	-7	-4
Resultat före skatt		297	426	45 703	45 887
Skatt		-138	-176	-138	-176
Periodens resultat		159	250	45 566	45 711

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2018	30 jun 2018	31 dec 2017	30 jun 2017
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		22 540	45 455	0	0
Övriga fordringar		1 782	1 815	1 575	1 644
Likvida medel		6 494	8 604	31 558	53 795
Summa omsättningstillgångar		30 816	55 875	33 133	55 439
Summa tillgångar		402 457	427 516	404 774	427 081
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital		390 513	390 353	390 027	389 777
Leverantörsskulder		152	100	7	51
Aktuell skatteskuld		0	0	322	209
Övriga kortfristiga skulder		11 387	33 861	11 322	33 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		406	202	96	169
Summa kortfristiga skulder		11 945	37 163	14 747	37 304
Summa skulder		11 945	37 163	14 747	37 304
Summa eget kapital och skulder		402 457	427 516	404 774	427 081

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jul 2017 - 31 dec 2017	1 jan 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2017 - 31 dec 2017
Rörelseresultat		298	427	631	803
Erhållen ränta		0	0	0	8
Erlagd ränta		-1	-1	-7	-4
Förändring av kortfristiga poster		-2 407	-123	-3 147	1 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 110	303	-2 524	2 138
Utdelning från dotterbolag		22 540	0	22 540	45 080
Kassaflöde från investeringsverksamheten		22 540	0	22 540	45 080
Utdelning		-22 540	-22 540	-45 080	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 540	-22 540	-45 080	-45 080
Nettoförändring av likvida medel		-2 110	-22 237	-25 064	2 138
Likvida medel vid periodens början		8 604	53 795	31 558	29 420
Likvida medel vid periodens slut		6 494	31 558	6 494	31 558

DEFINITIONER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

Driftnetto

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

Hysesintäkter

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

Ränterisk

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

Ränteswap

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

Räntetäckningsgrad

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

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

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

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

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

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden 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 20,6%.

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 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.