

Pressmeddelande  
Stockholm 2020-03-11

## Bokslutskommuniké 2019 Saltängen Property Invest AB (publ)

### RAPPORTEN I KORTHET

Finansiell översikt för halvårsperioden 1 juli 2019 – 31 december 2019.

- Hyresintäkterna uppgick till 43 071 Tkr (41 406 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30 876 Tkr (29 234 Tkr) vilket motsvarar 6,87 kr (6,36 kr) per aktie.
- Fastighetens realiserade värdeförändring uppgick till -260 000 Tkr (60 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 1 766 Tkr (3 390 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid fram till den 10. januari 2020.
- Resultat efter skatt uppgick till -178 529 Tkr (73 787 Tkr), motsvarande -38,81 kr (16,04 kr) per aktie.

Finansiell översikt för helårsperioden 1 januari 2019 – 31 december 2019.

- Hyresintäkterna uppgick till 85 395 Tkr (82 801 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 62 467 Tkr (60 449Tkr) vilket motsvarar 13,58 kr (13,14 kr) per aktie.
- Fastighetens realiserade värdeförändring uppgick till -259 511 Tkr (60 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 4 557 Tkr (4 938Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till -153 205 Tkr (103 608 Tkr), motsvarande -33,31 kr (22,52 kr) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

- Bolaget har under perioden verkställt utdelning vid tre tillfällen till dess aktieägare om totalt 7,35 kr/aktie, totalt 33 810 000 kr, vilket motsvarar 2,45 kr/aktie och totalt 11 270 000 kr per tillfälle. Ytterligare en utdelning om 2,45 kr/aktie, totalt 11 270 000 kr har verkställts i januari 2020.
- Den stora ombyggnaden av 8 000 kvadratmeter kontor färdigställdes under första kvartalet.
- Bolaget genomförde förhandlingar om hyresavtalets förtida förlängning med ICA Fastigheter AB under perioden februari till augusti 2019. Diskussionerna avslutades utan att ett nytt avtal kunde tecknas.
- Vid ordinarie bolagsstämma i april 2019 omvaldes sittande styrelse bestående av Mikael Igelström, Anders Melin och Ulf Clacton med Mikael Igelström som ordförande.
- Stefan Björkqvist avgick som VD vid årsstämman 2019 och Maarit Nordmark valdes till ny VD vid samma stämma.
- Vid extra bolagsstämma den 23 september 2019 beslutades att styrelsen i bolaget skulle bestå av fyra ledamöter samt valdes Christer Wachtmeister till ny fjärde styrelseledamot.
- Under 2019 har bolaget undersökt möjligheterna att refinansiera fastighetslånet. Såväl inhemska som utländska aktörer bjöds in i processen som inkluderade både traditionell bankfinansiering och obligationslån. Ingen av dessa aktörer har dock varit intresserad av att refinansiera koncernens kredit trots koncernens låga belåningsgrad. De främsta anledningarna har varit att aktörerna bedömt risknivån i

ett enfastighetsbolag som hög och att löptiden för koncernens hyresavtal med ICA Fastigheter endast sträcker sig fram till och med den 30 september 2023.

- Bolaget tvingades mot bakgrund av de avbrutna hyresförhandlingarna och de negativa beskederna kring möjligheten att refinansiera fastigheten under sista kvartalet 2019 undersöka förutsättningarna för en försäljning av fastigheten eller det fastighetsägande dotterbolaget. Som rådgivare anlätades Nordanö Partners AB. Den öppna försäljningsprocessen genomfördes med ett brett anslag av Nordanö. Drygt 70 svenska och internationella intressenter bjöds in till processen, varav närmare 50 tog del av upprättat informationsmemorandum. Försäljningsprocessen fortsatte in under 2020.
- I samband med inledandet av försäljningsprocessen lyckades bolaget genomföra en kortare refinansiering av fastighetslånet om 598 500 Tkr med Swedbank. Vid förlängning har en extra amortering om 1 575 Tkr genomförts. Räntan för lånet är 300 bp plus Stibor för 90-dagar. Amorteringen under låneperioden uppgår till 5 985 Tkr. Låneperioden är 10 januari – 30 juni 2020.
- Enligt gällande redovisningsregler och bolagets låneavtal med Swedbank, ska bolaget värdera fastigheten per utgången av varje år. Med utgångspunkt i de inkomna buden på fastigheten under januari och februari 2020, har fastighetsvärdet uppskattats till 1 100 Mkr, vilket har resulterat i en realiserad värdeminskning om 260 mkr jämfört med värdering per den 31 december 2018.

#### Väsentliga händelser efter perioden

- Till följd av den justering av fastighetens värdering, som gjorts med anledning av inkomna bud, vinstvarnade koncernen den 6 februari 2020.
- Det högsta budet på aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget lämnades av ICA Fastigheter AB. Parterna har efter sedvanlig due diligence och avtalsförhandling den 9 mars 2020 tecknat överlåtelseavtal med ett av ICA Fastigheter AB helägt dotterbolag angående försäljning av aktierna i dotterbolaget. Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten om 1 100 Mkr. Efter avdrag för latent skatt uppgår den preliminära köpeskillingen till 1 000 Mkr. Den slutliga köpeskillingen kommer att fastställas efter tillträdet och baseras på tillträdesboksut i dotterbolaget. Betalning sker kontant.

I övrigt hänvisas till bifogad bokslutskommuniké.

#### För ytterligare information, vänligen kontakta:

Diego Velasquez, Ekonomichef  
+ 46 73-745 38 83  
[diego.velasquez@hestia.se](mailto:diego.velasquez@hestia.se)

Maarit Nordmark, VD  
+46 70-688 63 83  
[maarit.nordmark@hestia.se](mailto:maarit.nordmark@hestia.se)

Eller gå till bolagets hemsida: [www.saltangenpropertyinvest.se](http://www.saltangenpropertyinvest.se)  
<http://www.saltangenpropertyinvest.se/investor-relations/finansiella-rapporter/>

---

*Saltängen Property Invest AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger och förvaltar fastigheten Saltängen 1 i Västerås kommun. Fastigheten är en äganderätt med en lager- och kontorsbyggnad, byggd 1975 och därefter utbyggd i två omgångar 1990 och 2003, och en total uthyrbar area om ca 104 726 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB till 30 september 2023. Saltängen Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen Nasdaq Stockholm First North Growth Market med Wildeco som Certified Adviser. (Tel: +46 8 545 271 00, mail: [info@wildeco.se](mailto:info@wildeco.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 11 mars 2020 kl. 8.30.*