

Saltängen Property Invest AB (publ) Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2019



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 januari 2019 – 30 juni 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 42 324 Tkr (41 395 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 31 591 Tkr (31 215 Tkr) vilket motsvarar 6,87 kr (6,79 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till 489 Tkr (0 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 2 792 Tkr (1 548 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till 25 324 Tkr (29 821 Tkr), motsvarande 5,51 kr (6,48 kr) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

- Bolaget har under perioden beslutat 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. Första utbetalningen verkställdes i juli, de två resterande utbetalningarna kommer att verkställas i oktober 2019 och januari 2020.
- Styrelsen utsåg den 14 februari Maarit Nordmark till ny VD för bolaget och hon tillträdde posten efter årsstämman som hölls den 12 april.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

- Styrelsen har kallat till extrastämma för val av ytterligare styrelseledamot. Stämman kommer att hållas 2019-09-23.
- Styrelsen har beslutat att säga upp likviditetsgarantin. Garantin kommer att upphöra under fjärde kvartalet 2019. Påverkan på koncernens resultat är marginellt positivt.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Finansiell översikt och nyckeltal	1 jan 2019 - 30 jun 2019	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Totala intäkter (Tkr)	42 324	41 395	82 801
Driftnetto (Tkr)	41 373	40 481	79 541
Förvaltningsresultat (Tkr)	31 591	31 215	60 449
Resultat efter skatt (Tkr)	25 324	29 821	103 608
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,72	4,63	4,73

Kassaflöde	1 jan 2019 - 30 jun 2019	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2018 - 31 dec 2018
- från Löpande verksamheten (Tkr)	19 567	1 289	14 621
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-14 420	-25 690	-51 467
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	35 819	43 117	30 672

Finansiell ställning	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 360 000	1 300 000	1 360 000
Eget kapital (Tkr)	642 194	576 944	650 174
Fastighetslån (Tkr)	603 225	609 525	606 375
Belåningsgrad (%)	44,4%	46,9%	44,6%

Nyckeltal per aktie	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	6,87	6,79	13,14
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	5,51	6,48	22,52
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	5,51	6,48	22,52
Eget kapital per aktie (kr)	139,62	125,42	141,46
Börskurs per aktie (kr)	125,00	130,00	125,60
Börskurs/Eget kapital (%)	89,5%	103,6%	88,9%

Antal utestående aktier uppgår till (st)	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 kylda varor, men fastigheten innehåller även stora kontorsytor.

Uprustningsprojektet avseende fastighetens kontorslokaler färdigställdes under innevarande period. Totalt har ca 8,000 m² renoverats. Bolaget investerade 83 mkr av egna medel, samtidigt har hyresgästen uppgraderat sina egna installationer i fastigheten.

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 2019 uppgår till 83 667 Tkr (81 409 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.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter för första halvåret 2019 uppgick till 42 324 Tkr (41 395Tkr) inkl. vidaredebiterad fastighetsskatt om 690 Tkr (690 Tkr).

Kostnader

Fastighetskostnaderna för första halvåret 2019 uppgick till 950 Tkr (913 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 första halvåret 2019 uppgick till 1 797 Tkr (1 425 Tkr).

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto första halvåret 2019 uppgick till 7 985 Tkr (7 842 Tkr).

Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 489 Tkr (0 Tkr). Upprustningsprojektet färdigställdes och aktiverades under innevarande period där verkligt utfall var lägre än tidigare avsatta medel. Vid färdigställande och aktivering av projektet upplöses avsättningen där effekten motsvarar ovanstående värdeförändring.

Under året genomförda investeringar uppgår till 3 163 Tkr (24 376 Tkr), investeringarna är genomförda med redan avsatta medel.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 2 792 Tkr (1 548 Tkr).

Skatt

Koncernen redovisar för första halvåret 2019 en uppskjuten skattekostnad på -2 186 Tkr (1 945 Tkr). Denna består av uppskjuten skattekostnad – 1 589 Tkr (2 340 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på -597 Tkr (-395 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för första halvåret 2019 en aktuell skattekostnad på 7 362 Tkr (4 887 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 stor del hänförlig till orealiserad värdeförändring på fastigheten samt den effekt som de nya skattesatserna gav på föregående års uppkjutna skatt.

Förvaltningsresultatet för första halvåret 2019, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 31 591 Tkr (31 215 Tkr). Detta motsvarar 6,87 kr (6,79 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 25 324 Tkr (29 821 Tkr), motsvarande 5,51 kr (6,48 kr) per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 19 567 Tkr (1 289 Tkr).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr (0 Tkr).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -14 420 Tkr (-25 690 Tkr).

Periodens kassaflöde uppgick netto till 5 147 Tkr (-24 401 Tkr).

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 642 245 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 22 juli 2019 med 2,45 kr/aktie och beslutad utdelning betalas ut 21 oktober med 2,45 kr/aktie och 9 januari 2020 med 2,45 kr/aktie.

Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank på 630 000 Tkr vilket är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (6 300 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Vid utgången av perioden uppgår låneskulden till 603 225 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 30 juni 2019 uppgick till 35 819 Tkr (43 117 Tkr) varav tillgänglig likviditet uppgick till 29 519 Tkr (36 817 Tkr).

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 3 437 Tkr (3 466 Tkr).

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Savills Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 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 restvärdesbedömning 5,60 %.
- Kalkylränta 7,71 %.

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets 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 3 163 Tkr, investeringarna är hänförliga till redan avsatta investeringsåtaganden och medför därför ej någon löpande värdeförändring i resultaträkningen. Vid avslut och aktivering av pågående investeringar innebär skillnaden mellan verkligt utfall och avsatta investeringsåtaganden en 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 räntefallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas.

Värdet av Bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående 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 2 792 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. Avtalet med Pareto Securities AB har efter rapportperioden sagts upp.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 34,5% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 873 kvalificerade aktieägare, dvs aktieägare med ett innehav överstigande 500 aktier. De tio största aktieägarna 30 juni 2019 presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	479 510	10,4%
Artipelagininvest AB	333 381	7,2%
UBS Switzerland AG, NQI	195 759	4,3%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	150 093	3,3%
Skogskupan Aktiebolag	124 000	2,7%
Swedbank Försäkring	78 062	1,7%
Josefin Jakobsson	69 449	1,5%
Rolf Skog	60 000	1,3%
Union Bancaire Privee, UBP SA	53 753	1,2%
Malin Sköld	44 600	1,0%
Summa 10 största aktieägare	1 588 607	34,5%
Övriga	3 011 393	65,5%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Nyckeltal per aktie	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	6,87	13,14	6,79
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	5,51	22,40	6,48
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	5,51	22,40	6,48
Eget kapital per aktie (kr)	139,61	141,34	125,42
Börskurs per aktie (kr)	125,00	125,60	130,00
Börskurs/Eget kapital (%)	90%	89%	104%
Antal utestående aktier uppgår till (st)	4 600 000	4 600 000	4 600 000

RISKER OCH RISKHANTERING

Saltängen Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North ("Company Description") och finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Likviditets- och finansieringsrisk

Saltängens långfristiga finansiering utgörs främst av en kreditfacilitet med Swedbank vilken inkluderar finansiella åtaganden (Covenants) kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Saltängen Property Invest AB (publ) uppfyllde alla sådana Covenants den 30 juni 2019.

Saltängen uppvisar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Fastighetslånet, med belåningsgraden 44 %, ska refinansieras i januari 2020.

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

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

REVISION

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

BESLUTAD UTDELNING

Årstämman beslutade 2019-04-12 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

Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2018 2020-02-28
Årstämma (preliminärt) 2020-04-15

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Diego Velasquez, ekonomichef, Saltängen Property Invest AB (publ),

+ 46 73-745 38 83, Diego.Velasquez@hestia.se

Maarit Nordmark, vd, Saltängen Property Invest AB (publ)

+46 70- 688 63 83 , Maarit.Nordmark@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 30 augusti 2019 kl. 8.30. Saltängen Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen Nasdaq Stockholm First North med Wildecos som Certified Adviser. (Tel +46 8 545 271 00, mail: info@wildecos.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 29 augusti 2019

Saltängen Property Invest AB (publ), organisationsnummer 556980-6325.

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Anders Melin
Styrelseledamot

Ulf Clacton
Styrelseledamot

Maarit Nordmark
VD

FINANSIELLA RAPPORTER
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jan 2019 - Not 30 jun 2019	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Hysesintäkter	42 324	41 395	82 801
Driftkostnader	0	-19	-32
Underhåll	0	-18	-1 476
Fastighetsskatt	-690	-690	-1 380
Övriga fastighetskostnader	-260	-186	-372
Driftnetto	41 373	40 481	79 541
Administrationskostnader	-1 797	-1 425	-2 887
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-7 985	-7 842	-16 205
Förvaltningsresultat	31 591	31 215	60 449
Värdetförändringar			
Fastighet, orealiserad	489	0	60 000
Finansiella instrument, orealiserad	2 792	1 548	4 938
Resultat före skatt	34 872	32 763	125 387
Uppskjuten skatt	-2 186	1 945	-19 845
Aktuell skatt	-7 362	-4 887	-1 935
Periodens resultat	25 324	29 821	103 608
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	25 324	29 821	103 608

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	30 Jun 2019	31 dec 2018	30 Jun 2018
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet		1 360 000	1 360 000	1 300 000
Uppskjuten skattefordran		600	1 197	1 923
Summa anläggningstillgångar		1 360 600	1 361 197	1 301 923
Hysesfordringar		0	0	0
Övriga fordringar		4 750	8 258	8 196
Likvida medel		35 819	30 672	43 117
Summa omsättningstillgångar		40 569	38 930	51 313
Summa tillgångar		1 401 169	1 400 127	1 353 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		642 245	650 731	576 944
Fastighetslån, långfristig del		599 515	605 208	611 631
Summa långfristiga skulder		599 515	605 208	611 631
Fastighetslån, kortfristig del		6 300	6 300	6 300
Leverantörsskulder		202	4 952	4 038
Förutbetalad hyresintäkt		26 435	26 440	25 870
Upplupen räntekostnad		3 437	3 729	3 466
Övriga upplupna skulder		216	406	202
Aktuell skatteskuld		0	0	2 010
Uppskjuten skatteskuld		89 004	87 415	66 351
Övriga avsättningar		0	3 652	22 614
Övriga kortfristiga skulder		33 816	11 293	33 810
Summa kortfristiga skulder		159 409	144 188	164 661
Summa skulder		758 924	749 396	776 292
Summa eget kapital och skulder		1 401 169	1 400 127	1 353 236

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
Summa eget kapital periodens början		650 731	576 944	592 203
Utdelning		-33 810	0	-45 080
Periodens resultat		25 324	73 787	29 821
Summa eget kapital vid perioden slut		642 245	650 731	576 944

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2019 - 30 jun 2019	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Rörelseresultat		40 065	39 057	136 654
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-489	0	-60 000
Erhållen ränta		0	0	0
Erlagd ränta		-8 029	-7 887	-15 783
Förändring av kortfristiga poster		-11 981	-29 881	-46 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 567	1 289	14 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	0
Amortering lån		-3 150	-3 150	-6 387
Utdelning		-11 270	-22 540	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 420	-25 690	-51 467
Nettoförändring av likvida medel		5 147	-24 401	-36 846
Likvida medel vid periodens början		30 672	67 518	67 518
Likvida medel vid periodens slut		35 819	43 117	30 672

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2019 - 30 jun 2019	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Totala intäkter		1 800	1 800	3 600
Kostnader för förvaltning		-1 695	-1 468	-2 969
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		105	332	631
Finansiella intäkter		33 810	45 080	45 080
Finansiella kostnader		-3	-6	-7
Resultat före skatt		33 912	45 406	45 703
Skatt		0	0	-138
Periodens resultat		33 912	45 406	45 566

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag		371 642	371 642	371 642
Summa anläggningstillgångar		371 642	371 642	371 642
Fordringar på koncernföretag		49 149	22 540	45 455
Övriga fordringar		1 492	1 782	1 815
Likvida medel		2 403	6 494	8 604
Summa omsättningstillgångar		53 045	30 816	55 875
Summa tillgångar		424 687	402 457	427 516
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		390 615	390 513	390 353
Leverantörsskulder		40	152	100
Aktuell skatteskuld		0	0	0
Övriga kortfristiga skulder		33 815	11 387	33 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		216	406	202
Summa kortfristiga skulder		34 072	11 945	37 163
Summa skulder		34 072	11 945	37 163
Summa eget kapital och skulder		424 687	402 457	427 516

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

BeloRR i Tkr	Not	1 jan 2019 - 30 jun 2019	1 jan 2018 - 30 jun 2018	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Rörelseresultat		105	332	631
Erhållen ränta		0	0	0
Erlagd ränta		-3	-6	-7
Förändring av kortfristiga poster		-4 193	-740	-3 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-4 091	-414	-2 524
Utdelning från dotterbolag		11 270	0	22 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11 270	0	22 540
Utdelning		-11 270	-22 540	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 270	-22 540	-45 080
Nettoförändring av likvida medel		-4 091	-22 954	-25 064
Likvida medel vid Periodens början		6 494	31 558	31 558
Likvida medel vid Periodens slut		2 403	8 604	6 494

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 hysesintäkterna 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.

ADMINISTRATIONSKOSTNADER

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 hänför sig 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% respektive 20,6% .

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåser 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 hänförbara 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 balans-räkningen 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 20,6%.

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.