

## Saltängen Property Invest AB (publ) Delårsrapport 1 januari 2016 – 30 juni 2016

### SALTÄNGEN I KORTHET

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 2022-09-30.

Saltängen Property Invests aktier är sedan 15 januari 2015 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North med Wildecos som Certified Adviser.



*Fastigheten Saltängen 1 i Västerås förvärvades i december 2014.*

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Bolaget har under perioden beslutat om utdelning med 9,80 kr per aktie, totalt 45 080 000 kr, fördelat på fyra tillfällen med 2,45 kr per aktie och tillfälle. Första utbetalningen verkställdes i april, de tre resterande utbetalningarna kommer att verkställas i juli, oktober och januari 2017.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Bolaget har efter periodens utgång verkställt utbetalning av utdelning med 2,45 kr per aktie, totalt 11 270 000 kr.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Finansiell översikt och nyckeltal	1 jan 2016 - 30 jun 2016	1 jan 2015 - 30 jun 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Totala intäkter (Tkr)	40 266	40 253	80 519
Driftnetto (Tkr)	38 679	38 897	76 730
Förvaltningsresultat (Tkr)	29 415	28 955	57 434
Resultat efter skatt (Tkr)	11 741	22 306	135 169
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,61	4,24	4,41

Kassaflöde	1 jan 2016 - 30 jun 2016	1 jan 2015 - 30 jun 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015
- från Löpande verksamheten (Tkr)	15 505	53 823	79 501
- från Investeringsverksamheten (Tkr)	0	0	0
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-14 420	-12 845	-38 169
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	111 822	110 383	110 737

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

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

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.

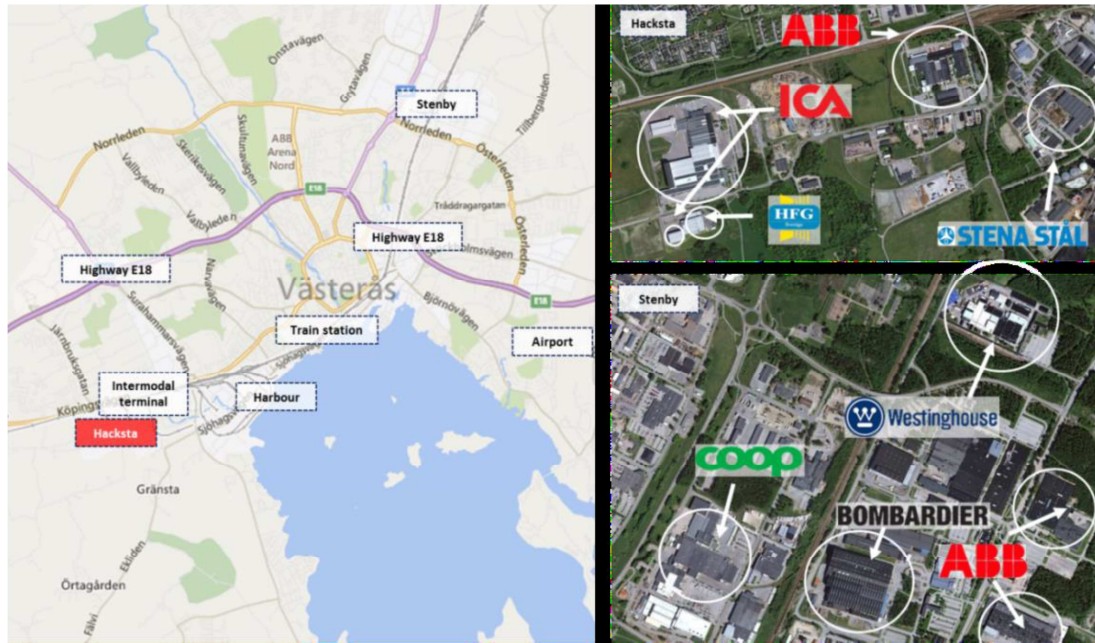
Ett upprustningsprojekt avseende fastighetens kontorslokaler planeras. Totalt kommer ca 8,000 m<sup>2</sup> att renoveras. Bolaget har redan avsatt 50 mkr av egna medel.

## HYRESAVTAL

Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB och kontraktet löper till 2022-09-30 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.

### Intäkter

Koncernens hyresintäkter för första halvåret 2016 uppgick till 40 266 Tkr (40 253 Tkr) inkl. vidaredebiterad fastighetsskatt om 690 Tkr (690 Tkr).

### Kostnader

Fastighetskostnaderna för första halvåret 2016 uppgick till 1 641 Tkr (1 137 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 2016 uppgick till 1 151 Tkr (1 237 Tkr).

### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för första halvåret 2016 uppgick till 8 059 Tkr (8 926 Tkr).

### Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 0 Tkr (0 Tkr). Under året genomförda investeringar uppgår till 308 Tkr (2 231 Tkr).

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till -14 366 Tkr (-382 Tkr).

### Skatt

Koncernen redovisar för första halvåret 2016 en uppskjuten skatteintäkt på 629 Tkr (-1 877 Tkr). Denna består av uppskjuten skattekostnad 2 531 Tkr (1 960 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier och en uppskjuten skatteintäkt på 3 160 Tkr (83 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för första halvåret 2016 en aktuell skattekostnad på -3 937 Tkr (-4 390 Tkr), som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

### Resultat

Förvaltningsresultatet för första halvåret 2016, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 29 415 Tkr (28 955 Tkr). Detta motsvarar 6,39 kr (6,29 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 11 741 Tkr (22 306 Tkr), motsvarande 2,55 kr (4,85 kr) per aktie.

### INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 15 505 Tkr (53 823 Tkr).  
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr (0 Tkr).  
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -14 420 Tkr (-12 845 Tkr).  
Periodens kassaflöde uppgick netto till 1 085 Tkr (40 978 Tkr).



## FINANSIERING

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 508 261 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 13 april 2016, med 2,45 kr/aktie och beslutad utdelning om 2,45 kr/aktie vid respektive tillfället kommer att betalas ut, 5 juli, 5 oktober samt 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 622 125 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 30 juni 2016 uppgick till 111 822 Tkr (110 383 Tkr) varav tillgänglig likviditet uppgick till 105 822 Tkr (104 383 Tkr).

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 3 545 Tkr (4 329 Tkr).



### **FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE**

Savills Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2015-12-31. 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 5,85 %.
- Kalkylränta 7,97 %.

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 2015 om 1 196 000 Tkr.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 308 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 196 000 Tkr vid periodens utgång vilket resulterar i en realiserad värdeförändring om 121 000 Tkr, beaktat framtida investeringsåtagande.

### **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 perioden har inneburit att värdet på swapavtalet har blivit negativt då bolaget betalar en högre ränta jämfört med rådande marknadsränta.

Periodens värdeförändring uppgår till -14 366 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 37,8% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 544 aktieägare. De tio största aktieägarna 30 juni 2016 presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	341 158	7,4%
JP Morgan Bank	243 250	5,3%
Lillemor Design AB m intressenter	229 609	5,0%
LGT Bank Ltd	218 224	4,7%
Skogskupan Aktiebolag m intressenter	184 000	4,0%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	137 860	3,0%
von Euler & Partners	116 026	2,5%
Länsförsäkringar Bergslagen	100 000	2,2%
Roosgruppen AB	89 900	2,0%
Henry & Gerda Dunkers	80 000	1,7%
<b>Summa 10 största aktieägare</b>	<b>1 740 027</b>	<b>37,8%</b>
Övriga ägare	2 859 973	62,2%
<b>Summa aktieägare totalt</b>	<b>4 600 000</b>	<b>100,0%</b>

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

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

## **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 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 fastighetsspecifika 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.

## BESLUTAD UTDELNING

Årsstämman beslutade 2016-04-06 om utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-04-06
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-04-07
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2016-04-08
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-04-13
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-06-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2016-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-07-05
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-09-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-09-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2016-09-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-10-05
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-12-28
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2016-12-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2016-12-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2017-01-04

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké för verksamhetsåret 2016 2017-02-28  
Årsstämma 2017 (preliminärt) 2017-04-06

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Daniel Torberger, ekonomichef, Saltängen Property Invest AB (publ),  
+ 46 70-378 50 07, [Daniel.Torberger@hestia.se](mailto:Daniel.Torberger@hestia.se)  
Stefan Björkqvist, vd, Saltängen Property Invest AB (publ)  
+46 70-415 84 18, [Stefan.Bjorkqvist@hestia.se](mailto:Stefan.Bjorkqvist@hestia.se)  
Eller gå till bolagets hemsida: [www.saltangenpropertyinvest.se](http://www.saltangenpropertyinvest.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 25 augusti 2016

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

Mikael Igelström  
Styrelseordförande

Stefan Björqvist  
VD

Anders Melin  
Styrelseledamot

Ulf Clacton  
Styrelseledamot



## FINANSIELLA RAPPORTER

### RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jan 2016 - Not 30 jun 2016	1 jan 2015 - 30 jun 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Hysesintäkter	40 266	40 253	80 519
Driftkostnader	0	-14	-14
Underhåll	-577	-46	-1 681
Fastighetsskatt	-690	-690	-1 380
Övriga fastighetskostnader	-319	-327	-714
<b>Driftnetto</b>	<b>38 679</b>	<b>39 176</b>	<b>76 730</b>
Administrationskostnader	-1 205	-1 297	-2 453
Finansiella intäkter	52	2	3
Finansiella kostnader	-8 111	-8 926	-16 847
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>29 415</b>	<b>28 955</b>	<b>57 434</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Fastighet, orealiserad	0	0	121 000
Finansiella instrument, orealiserad	-14 366	-382	-5 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 049</b>	<b>28 573</b>	<b>173 435</b>
Uppskjuten skatt	629	-1 877	-34 111
Aktuell skatt	-3 937	-4 390	-4 154
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 741</b>	<b>22 306</b>	<b>135 169</b>
Övrigt totalresultat	0	0	0
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>11 741</b>	<b>22 306</b>	<b>135 169</b>

**RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN**

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

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

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

## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2016 - 30 jun 2016	1 jan 2015 - 30 jun 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Rörelseresultat		37 474	37 879	195 278
Värdeförändring förvaltningsfastighet		0	0	-121 000
Erhållen ränta		52	0	3
Erlagd ränta		-8 197	-5 110	-13 728
Förändring av kortfristiga poster		-13 823	21 054	18 948
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>15 505</b>	<b>53 823</b>	<b>79 501</b>
Förvärv av förvaltningsfastighet		0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Upptagna lån		0	0	0
Amortering lån		-3 150	-1 575	-4 359
Utdelning		-11 270	-11 270	-33 810
Kapitaltillskott		0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-14 420</b>	<b>-12 845</b>	<b>-38 169</b>
<b>Nettoförändring av likvida medel</b>		<b>1 085</b>	<b>40 978</b>	<b>41 332</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>110 737</b>	<b>69 405</b>	<b>69 405</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>111 822</b>	<b>110 383</b>	<b>110 737</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2016 - 30 jun 2016	1 jan 2015 - 30 jun 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015
<b>Totala intäkter</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>	<b>3 600</b>
Kostnader för förvaltning		-1 280	-1 217	-2 312
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>520</b>	<b>583</b>	<b>1 288</b>
Finansiella intäkter		45 080	0	0
Finansiella kostnader		-3	-4	-5
<b>Resultat före skatt</b>		<b>45 597</b>	<b>580</b>	<b>1 283</b>
Skatt		0	0	-283
<b>Periodens resultat</b>		<b>45 597</b>	<b>580</b>	<b>1 001</b>

**MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING**

Belopp i Tkr	Not	30 jun 2016	30 juni 2015	31 dec 2015
<b>TILLGÅNGAR</b>				
Aktier i dotterföretag		371 642	371 642	371 642
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>371 642</b>	<b>371 642</b>	<b>371 642</b>
Fordringar på koncernföretag		375	0	1 039
Övriga fordringar		99	299	164
Likvida medel		51 063	50 213	27 909
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 536</b>	<b>50 512</b>	<b>29 112</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>423 178</b>	<b>422 154</b>	<b>400 754</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>		<b>388 964</b>	<b>421 836</b>	<b>388 447</b>
Leverantörsskulder		52	44	868
Aktuell skatteskuld		114	0	114
Övriga kortfristiga skulder		33 885	68	11 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164	206	34
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 214</b>	<b>318</b>	<b>12 307</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>34 214</b>	<b>318</b>	<b>12 307</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>423 178</b>	<b>422 154</b>	<b>400 754</b>

**MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE**

Belopp i Tkr	Not	1 jan 2016 - 30 jun 2016	1 jan 2015 - 30 jun 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015
Rörelseresultat		520	580	1 288
Erlagd ränta		-3	0	-5
Förändring av kortfristiga poster		-11 173	-2 020	-2 487
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-10 657</b>	<b>-1 440</b>	<b>-1 204</b>
Utdelning från dotterbolag		45 080	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>45 080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utdelning		-11 270	-11 270	-33 810
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 270</b>	<b>-11 270</b>	<b>-33 810</b>
<b>Nettoförändring av likvida medel</b>		<b>23 153</b>	<b>-12 710</b>	<b>-35 014</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>		<b>27 909</b>	<b>62 923</b>	<b>62 923</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>51 063</b>	<b>50 213</b>	<b>27 909</b>

## 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.

### 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 innehåller 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.