

Bokslutskommuniké 2014

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 logistik området 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 ÅRET

- Saltängen Property Invest AB (publ) bildades 2014-08-26
- Bolaget har under perioden förvärvat fastigheten Saltängen 1 i Västerås kommun genom att per 2014-12-19 förvärva samtliga aktier i Tribona Västerås 1 AB från säljaren Tribona Holding 6 AB.
- Bolaget har genomfört en nyemission på 433 125 Tkr för att finansiera förvärvet.
- Ett femårigt kreditavtal har tecknats med Swedbank. Lånebeloppet uppgick till 630 000 Tkr vid periodens utgång.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Saltängen-aktien togs upp till handel på Nasdaq Stockholm First North 15 januari 2015.
- Vid extra bolagstämma i februari 2015 valdes ny styrelse bestående av Mikael Igelström, Anders Melin och Ulf Clacton med Mikael Igelström som ordförande.
- Bolaget ingick den 15 januari ett SWAP avtal med Swedbank, vilket medför en fast räntekostnad på fastighetslånet från och med 19 januari 2015 till och med 10 januari 2020.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Bolaget bildades den 26 augusti 2014 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades 19 december 2014. Historiska jämförelsetal för 2013 saknas.

Finansiell översikt och nyckeltal	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Totala intäkter (Tkr)	2 816
Driftnetto (Tkr)	2 411
Förvaltningsresultat (Tkr)	-840
Resultat efter skatt (Tkr)	18 386
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,32

Kassaflöde	19 dec 2014 - 31 dec 2014
- från Löpande verksamheten (Tkr)	58 139
- från Investeringsverksamheten (Tkr)	-1 050 000
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	1 061 265
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	69 405

Finansiell ställning	31 dec 2014
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 075 000
Eget kapital (Tkr)	451 511
Fastighetslån (Tkr)	630 000
Belåningsgrad (%)	58,6%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2014
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	-0,18
Resultat per aktie före utspädning (kr)	4,00
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	4,00
Eget kapital per aktie (kr)	98,15

Antal utestående aktier uppgår till (st)	4 600 000
--	-----------

FASTIGHETEN



Fastigheten Saltängen 1 är belägen i logistik området 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 kyllda varor, men fastigheten innehåller även stora kontorsytor.

Ett upprustningsprojekt avseende fastighetens kontorslokaler är igångsatt i slutet av 2014. Totalt kommer ca 8,000 m² att ytskiktrenoveras och förses med bättre planlösning och dessutom kommer ventilationssystemet för kontoren att förnyas. Investeringen kommer att uppgå till 50 mkr och finansieras med egna redan avsatta medel.

HYRESAVTAL

Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter Sverige AB och kontraktet löper till 2022-09-30 med ömsesidig uppsägnistid på 12 månader och en automatisk förlängning med 5 år.

Hyresvärdet 2014 uppgår till 79 193 Tkr exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2003.

MARKNADSOMRÅDE



Fastigheten är belägen i logistik området Hacksta i nära anslutning till E18, ca 5 km från centrala Västerås. I närområdet har bl a ABB, Stena Stål och Ragn Sells verksamhet.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generallt

Saltängen Property Invest AB bildades 26 augusti 2014 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades den 19 december 2014. Jämförelsesiffror för föregående år saknas därför.

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 uppgick under perioden augusti 2014 - december 2014 till 2 816 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 48 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 55 Tkr. Största kostnadsposter är fastighetsskatt, fastighetsförsäkring och arvode för fastighetsskötsel.

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation.

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 3 056 Tkr. 2 650 Tkr avser kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärvet av Tribona Västerås 1 AB samt anslutning till Nasdaq Stockholm First North.

Totala uppstartskostnader består förutom av kostnaderna ovan redovisade i resultatet av kostnader för nyemissionen 26 875 Tkr redovisade under eget kapital.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto uppgick till 545 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 513 Tkr.

Bolaget har under perioden erlagt 26 875 Tkr i ersättning till Pareto Securities AB avseende tjänster rörande kapitalanskaffning och förvärv av fastigheten. Ersättningen har reducerat eget kapital men ej resultatförts.

Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 25 000 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 0 Tkr.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 0 Tkr, då SWAP avtalet ingåtts efter balansdatumet och därför ej påverkar årets utfall.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad på 5 638 Tkr. Denna består av uppskjuten skattekostnad 138 Tkr avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier och 5 500 Tkr avseende orealiserade värdeförändring på fastigheten.

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad på 136 Tkr, som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden

Resultat

Förvaltningsresultatet, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden till - 840 Tkr. Detta motsvarar -0,18 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 18 386 Tkr, motsvarande 4,00 kr/aktie.

Fastigheten förvärvades 2014-12-19 vilket innebär att bolaget har ägt den i 13 dagar under rapportperioden.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 58 139 Tkr.
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 050 000 Tkr.
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 061 265 Tkr.
Periodens kassaflöde uppgick netto till 69 405 Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 451 511 Tkr. Kostnader för kapitalskaffning och fastighetsförvärv har minskat eget kapital under perioden med 26 875 Tkr.

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 året uppgår låneskulden till 630 000 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 efter årsskiftet ingått 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 om 2,8325% fram till kreditens förfallodatum, 2020-01-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2014 uppgick till 69 405 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 63 405 Tkr.

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 513 Tkr.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Savills Sweden AB har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2014-10-01. 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 6,00 %.
- Kalkylränta 8,1 %.

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.

I samband med transaktionen i december uppgick marknadsvärdet till 1 075 000 Tkr. Överenskommen köpeskilling uppgick till 1 000 000 Tkr efter avdrag för bland annat framtida investeringsåtagande enligt avtalet.

Mot bakgrund av att transaktionen gjordes relativt nära bokslutet har någon ny extern värdering inte gjorts. Företagsledningen har analyserat den värdering som gjordes i samband med förvärvet och bedömt att det verkliga värdet inte varit föremål för några större förändringar. Fastigheten redovisas därför till ett marknadsvärde om 1 075 000 Tkr.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 0 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 1 075 000 Tkr vid året utgång vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 25 000 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.

Bolaget har först efter perioden slutlit avtal om räntederivat, varför ingen värdeförändring påverkar periodens resultat.

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.

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.

Saltängen Property Invest AB var ej noterat vid periodens utgång varför de största aktieägarna redovisas per 2015-01-30 istället för vid periodens utgång. De tolv största aktieägarna innehar tillsammans 35,5% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 260 aktieägare. De tolv största aktieägarna presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
LGT Bank Ltd	227 700	5,0%
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	213 100	4,6%
Evermore Global Advisors LLC	202 100	4,4%
JP Morgan Bank	138 000	3,0%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	132 247	2,9%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	115 743	2,5%
Mellon Omnibus 15%, Agent F Its Clients	102 500	2,2%
Clearstream Banking S.A., W8IMY	100 000	2,2%
Connecting Capital Invest AB	100 000	2,2%
Lindholm, Magnus	100 000	2,2%
Länsförsäkringar Bergslagen	100 000	2,2%
Thorvald Christensen AB	100 000	2,2%
Summa 12 största aktieägare	1 631 390	35,5%
Övriga ägare	2 968 610	64,5%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Nyckeltal per aktie	31 dec 2014
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	-0,18
Resultat per aktie före utspädning (kr)	4,00
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	4,00
Eget kapital per aktie (kr)	98,15

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 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 2014.

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.

Hysesintäkter och kundkreditrisk

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

Hyresnivårisker hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

Drift- och underhållskostnader

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

Fastighetens värdeförändring

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

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

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

Finansiella derivats värdeförändring

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

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis inom tex 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 Holding 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, finanschef 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 Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Hestia Fastighetsförvaltning AB innehar andelar i Saltängen Property Invest AB samt har ett Asset Management avtal med Saltängen Property Invest AB. Avtalet är på marknadsmässiga villkor både vad gäller pris och betalningsvillkor.

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

REVISION

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

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.17.00 den 23 april 2015. Kallelse publiceras på www.saltangenpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2014 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 1 april 2015.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2014 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-04-23
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-04-24
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-04-27
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-04-30

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-06-26
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-06-29
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-06-30
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-07-03

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-09-25
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-09-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-09-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2015-10-02

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-12-23
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2015-12-28
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2015-12-29
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2016-01-05

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-juni 2015

2015-08-28

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Daniel Torberger, ekonomichef, Saltängen Property Invest AB (publ),

+ 46 70-378 50 07, Daniel.Torberger@hestia.se

Stefan Björkqvist, vd, Saltängen Property Invest AB (publ)

+46 70-415 84 18, Stefan.Bjorkqvist@hestia.se

Eller gå till bolagets hemsida: www.saltangenpropertyinvest.se

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 19 mars 2015

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	Not	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Hysesintäkter		2 816
Driftkostnader		0
Underhåll		27
Fastighetsskatt		-48
Övriga fastighetskostnader		-34
Driftnetto		2 761
Administrationskostnader	1	-3 056
Finansiella intäkter		0
Finansiella kostnader		-545
Förvaltningsresultat		-840
Värdoförändringar		
Fastighet, orealiserad		25 000
Finansiella instrument, orealiserad		0
Resultat före skatt		24 160
Uppskjuten skatt		-5 638
Aktuell skatt		-136
Periodens resultat		18 386
Övrigt totalresultat		0
Totalresultat för perioden		18 386

Not 1 - inkluderar uppstartskostnader 2 650 TSEK.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr

Not 31 dec 2014

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastighet	1 075 000
Summa anläggningstillgångar	1 075 000
Övriga fordringar	2 574
Likvida medel	69 405
Summa omsättningstillgångar	71 979
Summa tillgångar	1 146 979

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	451 511
Fastighetslån, långfristig del	623 415
Summa långfristiga skulder	623 415
Fastighetslån, kortfristig del	4 725
Leverantörsskulder	993
Upplupen räntekostnad	513
Övriga upplupna skulder	2 386
Aktuell skatteskuld	5 068
Uppskjuten skatteskuld	8 368
Övriga avsättningar	50 000
Summa kortfristiga skulder	72 052
Summa skulder	695 468
Summa eget kapital och skulder	1 146 979

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr

Not 31 dec 2014

Summa eget kapital periodens början 26 aug. 2014		0
Bolagsbildning		500
Nyemission		4 600
Nedsättning		-500
Emissionskostnader	1	-26 875
Övrigt tillskjutet kapital		455 400
Periodens resultat		18 386
Summa eget kapital vid perioden slut		451 511

Not 1 - Kostnader för nyemission.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Resultat före skatt		24 160
Uppskjuten skatt		-5 638
Aktuell skatt		-136
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-25 000
Värdeförändring derivat		0
Förändring av kortfristiga poster		64 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten		58 139
Förvärv av förvaltningsfastighet		-1 050 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 050 000
Upptagna lån		628 140
Kapitaltillskott	1	433 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 061 265
Nettoförändring av likvida medel		69 405
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		69 405

Not 1 - Inkluderar kostnader för nyemission 26,8 mSEK

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Totala intäkter		126
Kostnader för förvaltning		-893
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-767
Finansiella intäkter		0
Finansiella kostnader		0
Resultat före skatt		-767
Skatt		169
Årets resultat		-598

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2014
TILLGÅNGAR		
Aktier i dotterföretag		371 642
Summa anläggningstillgångar		371 642
Fordringar på koncernföretag		798
Övriga fordringar		315
Likvida medel		62 923
Summa omsättningstillgångar		64 036
Summa tillgångar		435 678
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		432 527
Leverantörsskulder		921
Övriga kortfristiga skulder		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 230
Summa kortfristiga skulder		3 151
Summa skulder		3 151
Summa eget kapital och skulder		435 678

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Resultat före skatt		-767
Aktuell skatt		169
Förändring av kortfristiga poster		2 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 440
Betalningar för förvärv av dotterbolag		-36 642
Betalningar för aktieägartillskott till dotterbolag		-335 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-371 642
Kapitaltillskott	1	433 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		433 125
Nettoförändring av likvida medel		62 923
Likvida medel vid periodens början		0
Likvida medel vid periodens slut		62 923

DEFINITIONER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

Driftnetto

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

Hysesintäkter

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

Ränterisk

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

Ränteswap

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

Räntetäckningsgrad

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

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

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

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

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

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisningen.

INTÄKTER

Hysesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg för utfakturerad fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

LEASINGAVTAL

Nuvarande hyresavtal hänförligt till förvaltningsfastigheten är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationellt leasingavtal. Redovisning av detta framgår av principen för intäkter.

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

I begreppet fastighetskostnader ingår kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Administrationskostnader innefattar kostnader avseende teknisk och ekonomisk förvaltning samt kostnader för börsnotering.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Bolaget har inga anställda.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i resultaträkningen.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till.

Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

SKATT

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehåses 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.