

Saltängen Property Invest AB (publ) Bokslutskommuniké 2015

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

- Saltängen-aktien togs upp till handel på Nasdaq Stockholm First North 15 januari 2015.
- 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.
- Bolaget har under perioden verkställt utdelning vid tre tillfällen till dess aktieägare om totalt 7,35 kr/aktie, totalt 33 810 000 kr, vilket motsvarar 2,45 kr/aktie och totalt 11 270 000 kr per tillfälle. Bolaget har även beslutat om ytterligare utdelning med 2,45 kr/aktie, totalt 11 270 000 kr som verkställs i januari 2016. Totalt beslutad utdelning uppgår till 9,80 kr/aktie, totalt 45 080 000 kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 9,80 kr per aktie för räkenskapsåret 2015 med utbetalning kvartalsvis om 2,45 kr per aktie.
- Bolagets årliga externa värdering av fastigheten påvisar ett värde om 1 196 mkr, vilket har resulterat i en orealiserad värdeuppgång om 121 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Bolaget bildades den 26 augusti 2014 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades 19 december 2014. Historiska jämförelsetal visar därför en kortare period.

Finansiell översikt och nyckeltal	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Totala intäkter (Tkr)	40 266	80 519	2 816
Driftnetto (Tkr)	37 555	76 730	2 411
Förvaltningsresultat (Tkr)	28 479	57 434	-840
Resultat efter skatt (Tkr)	112 863	135 169	18 386
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,60	4,41	4,32

Kassaflöde	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
- från Löpande verksamheten (Tkr)	25 678	79 501	58 139
- från Investeringsverksamheten (Tkr)	0	0	-1 050 000
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-25 324	-38 169	1 061 265
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	110 737	110 737	69 405

Finansiell ställning	31 dec 2015	30 juni 2015	31 dec 2014
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 196 000	1 075 000	1 075 000
Eget kapital (Tkr)	541 600	462 547	451 511
Fastighetslån (Tkr)	625 275	628 425	630 000
Belåningsgrad (%)	52,3%	58,5%	58,6%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2015	30 juni 2015	31 dec 2014
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	12,49	6,29	-0,18
Resultat per aktie före utspädning (kr)	29,38	4,85	4,00
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	29,38	4,85	4,00
Eget kapital per aktie (kr)	117,74	100,55	98,15
Börskurs per aktie (kr)	99,75	104,00	100,00
Börskurs/Eget kapital (%)	84,7%	103,4%	101,9%

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.

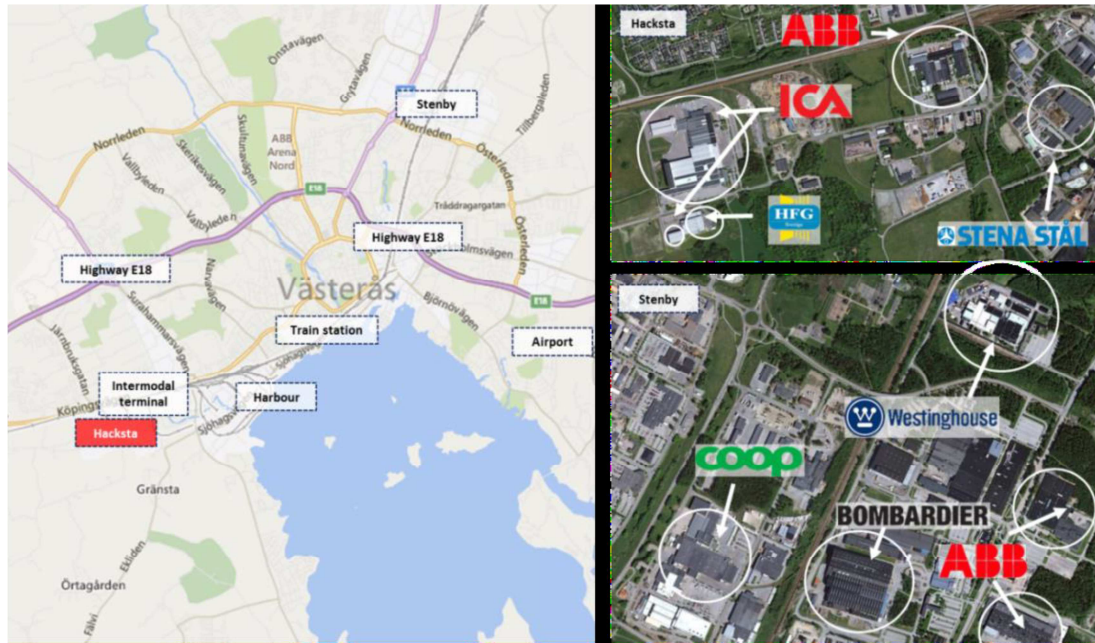
Ett upprustningsprojekt avseende fastighetens kontorslokaler planeras. Totalt kommer ca 8,000 m² att renoveras. Bolaget har redan avsatt 50 mkr av egna medel.

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 2015 uppgår till 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

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

Bolagets utveckling ligger i linje med de framtidsutsikter som kommunicerades i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North.

Kommentarerna gällande bolagets finansiella utveckling för helåret gäller även andra halvåret.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2015 uppgick till 40 266 Tkr inkl. utdebiterad fastighetsskatt om 690 Tkr.

Koncernens hyresintäkter uppgick för år 2015 till 80 519 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 380 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2015 uppgick till 2 712 Tkr. Största kostnadsposter är fastighetsskatt, fastighetsförsäkring samt arvode för reparationer, underhåll och drift.

Fastighetskostnaderna för år 2015 uppgick till 3 789 Tkr. Största kostnadsposter är fastighetsskatt, fastighetsförsäkring samt arvode för reparationer, underhåll och drift.

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

De centrala administrationskostnaderna andra halvåret 2015 uppgick de centrala administrationskostnaderna till 1 156 tkr.

De centrala administrationskostnaderna för år 2015 uppgick till 2 453 Tkr. 118 Tkr avser kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärvet av Tribona Västerås 1 AB samt anslutning till Nasdaq Stockholm First North.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för andra halvåret 2015 uppgick till 7 972 Tkr.

Finansiella kostnader netto uppgick för år 2015 till 16 844 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 16 462 Tkr.

Värdeförändring

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 121 000 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 3 819 Tkr.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till -5 000 Tkr.

Skatt

Koncernen redovisar för andra halvåret 2015 en uppskjuten skattekostnad på 32 235 Tkr. Denna består av uppskjuten skattekostnad 33 252 Tkr avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och - 1 017 Tkr avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för år 2015 en uppskjuten skattekostnad på 34 111 Tkr. Denna består av uppskjuten skattekostnad 35 211 Tkr avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och -1 100 Tkr avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för andra halvåret 2015 en aktuella skattekostnad på - 236 Tkr, den lägre skattekostnaden för andra halvåret är hänförlig till en förändrad skattemässig avskrivning på fastigheten.

Koncernen redovisar för år 2015 en aktuell skattekostnad på 4 154 Tkr, som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

Resultat

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2015, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 28 479 Tkr. Detta motsvarar 6,20 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 112 863 Tkr, motsvarande 24,54 kr/aktie.

Förvaltningsresultatet för år 2015, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 57 434 Tkr. Detta motsvarar 12,49 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 135 169 Tkr, motsvarande 29,38 kr/aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 79 501 Tkr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -38 169 Tkr.

Periodens kassaflöde uppgick netto till 41 332 Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets slut till 541 600 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 30 april 2015, med 2,45 kr/aktie, 1 juli 2015, med 2,45 kr/aktie samt 1 oktober, med 2,45 kr/aktie och beslutad utdelning, med 2,45 kr/aktie betalas ut 2 januari 2016.

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 625 275 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 under perioden 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 fram till kreditens förfalldatum, 2020-01-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2015 uppgick till 110 737 Tkr varav tillgänglig likviditet uppgick till 104 737 Tkr.

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 3 632 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 3 819 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 -5 000 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 37,5% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 423 aktieägare. De tio största aktieägarna 31 december 2015 presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Evermore Global Value Fund	267 567	5,8%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	256 000	5,6%
ICA-handlarnas Förbund Finans AB	229 097	5,0%
LGT Bank Ltd	218 224	4,7%
JP Morgan Bank	179 000	3,9%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	142 330	3,1%
Mellon Omnibus	125 058	2,7%
Henry & Gerda Dunkers	105 000	2,3%
Skogskupan Aktiebolag	104 000	2,3%
Länsförsäkringar Bergslagen	100 000	2,2%
Summa 10 största aktieägare	1 726 276	37,5%
Övriga ägare	2 873 724	62,5%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Nyckeltal per aktie	31 dec 2015	30 juni 2015	31 dec 2014
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	12,49	6,29	-0,18
Resultat per aktie före utspädning (kr)	29,38	4,85	4,00
Resultat per aktie efter utspädning (kr)	29,38	4,85	4,00
Eget kapital per aktie (kr)	117,74	100,55	98,15
Börskurs per aktie (kr)	99,75	104,00	100,00
Börskurs/Eget kapital (%)	85%	103%	102%

RISKER OCH RISKHANTERING

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

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

Likviditets och finansieringsrisk

Saltängens långfristiga finansiering utgörs främst av en kreditfacilitet med Swedbank vilken inkluderar finansiella åtaganden (Covenants) kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Saltängen Property Invest AB (publ) uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2015.

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 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 (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.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.15.00 den 6 april 2016. Kallelse publiceras på www.saltangenpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2015 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 8 mars 2015.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar 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

Delårsrapport januari-juni 2016

2016-08-26

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 26 februari 2016

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	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Hyresintäkter		40 266	80 519	2 816
Driftkostnader		0	-14	0
Underhåll		-1 635	-1 681	27
Fastighetsskatt		-690	-1 380	-48
Övriga fastighetskostnader		-387	-714	-34
Driftnetto		37 555	76 730	2 761
Administrationskostnader	1	-1 156	-2 453	-3 056
Finansiella intäkter		1	3	0
Finansiella kostnader		-7 921	-16 847	-545
Förvaltningsresultat		28 479	57 434	-840
Värdetförändringar				
Fastighet, orealiserad		121 000	121 000	25 000
Finansiella instrument, orealiserad		-4 618	-5 000	0
Resultat före skatt		144 861	173 435	24 160
Uppskjuten skatt		-32 235	-34 111	-5 638
Aktuell skatt		236	-4 154	-136
Periodens resultat		112 863	135 169	18 386
Övrigt totalresultat		0	0	0
Totalresultat för perioden		112 863	135 169	18 386

Not 1 - 2014 inkluderar uppstartskostnader 2 650 TSEK.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2015	30 juni 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastighet		1 196 000	1 075 000	1 075 000
Uppskjuten skattefordran		1 100	84	0
Summa anläggningstillgångar		1 197 100	1 075 084	1 075 000
Övriga fordringar		1 364	1 611	2 574
Likvida medel		110 737	110 383	69 405
Summa omsättningstillgångar		112 101	111 995	71 979
Summa tillgångar		1 309 201	1 187 079	1 146 979
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		541 600	462 547	451 511
Fastighetslån, långfristig del		622 481	620 830	623 415
Summa långfristiga skulder		622 481	620 830	623 415
Fastighetslån, kortfristig del		6 300	6 300	4 725
Leverantörsskulder		1 227	683	993
Upplupen räntekostnad		3 632	4 329	513
Övriga upplupna skulder		25 274	25 437	2 386
Aktuell skatteskuld		7 658	8 854	5 068
Uppskjuten skatteskuld		43 579	10 329	8 368
Övriga avsättningar		46 181	47 769	50 000
Övriga kortfristiga skulder		11 270	0	0
Summa kortfristiga skulder		145 120	103 701	72 052
Summa skulder		767 601	724 531	695 468
Summa eget kapital och skulder		1 309 201	1 187 079	1 146 979

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2015	30 juni 2015	31 dec 2014
Summa eget kapital periodens början		462 547	451 511	0
Bolagsbildning			0	500
Nyemission			0	4 600
Nedsättning			0	-500
Emissionskostnader	1		0	-26 875
Utdelning		-33 810	-11 270	455 400
Periodens resultat		112 863	22 306	18 386
Summa eget kapital vid perioden slut		541 600	462 547	451 511

Not 1 - Kostnader för nyemission.

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Rörelseresultat		157 399	195 278	24 705
Värdeförändring förvaltningsfastighet		-121 000	-121 000	-25 000
Erhållen ränta		3	3	0
Erlagd ränta		-8 618	-13 728	-32
Förändring av kortfristiga poster		-2 106	18 948	58 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		25 678	79 501	58 139
Förvärv av förvaltningsfastighet		0	0	-1 050 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	-1 050 000
Upptagna lån		0	0	628 140
Amortering lån		-2 784	-4 359	0
Utdelning		-22 540	-33 810	0
Kapitaltillskott		0	0	433 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-25 324	-38 169	1 061 265
Nettoförändring av likvida medel		354	41 332	69 405
Likvida medel vid periodens början		110 383	69 405	0
Likvida medel vid periodens slut		110 737	110 737	69 405

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Totala intäkter		1 800	3 600	126
Kostnader för förvaltning		-1 095	-2 312	-893
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		705	1 288	-767
Finansiella intäkter		0	0	0
Finansiella kostnader		-1	-5	0
Resultat före skatt		704	1 283	-767
Skatt		-283	-283	169
Periodens resultat		421	1 001	-598

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2015	30 juni 2015	31 dec 2014
TILLGÅNGAR				
Aktier i dotterföretag		371 642	371 642	371 642
Summa anläggningstillgångar		371 642	371 642	371 642
Fordringar på koncernföretag		1 039	0	798
Övriga fordringar		164	299	315
Likvida medel		27 909	50 213	62 923
Summa omsättningstillgångar		29 112	50 512	64 036
Summa tillgångar		400 754	422 154	435 678
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital		388 447	421 836	432 527
Leverantörsskulder		868	44	921
Aktuell skatteskuld		114	0	0
Övriga kortfristiga skulder		11 291	68	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34	206	2 230
Summa kortfristiga skulder		12 307	318	3 151
Summa skulder		12 307	318	3 151
Summa eget kapital och skulder		400 754	422 154	435 678

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2015 - 31 dec 2015	1 jan 2015 - 31 dec 2015	19 dec 2014 - 31 dec 2014
Rörelseresultat		708	1 288	-767
Erlagd ränta		-5	-5	0
Förändring av kortfristiga poster		-468	-2 487	2 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten		236	-1 204	1 440
Betalningar för förvärv av dotterbolag		0	0	-36 642
Betalningar för aktieägartillskott till dotterbolag		0	0	-335 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	-371 642
Utdelning		-22 540	-33 810	0
Kapitaltillskott		0	0	433 125
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 540	-33 810	433 125
Nettoförändring av likvida medel		-22 304	-35 014	62 923
Likvida medel vid periodens början		50 213	62 923	0
Likvida medel vid periodens slut		27 909	27 909	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 aviserar 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 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%.

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 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 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.