

**Halmslätten Fastighets AB (publ)**  
**559175-1309**

**Delårsrapport januari - september 2019**

**HALMSLÄTTEN**  
**Fastighets AB**

# HALMSLÄTTEN

## Fastighets AB

### TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 16 206 tkr
- Driftnetto för perioden uppgick till 15 022 tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 10 382 tkr.

### NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 46 853 tkr
- Driftnetto för perioden uppgick till 43 992 tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 54 845 tkr.

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats enligt plan och bedrivs i beslutad inriktning med fullt uthyrda fastigheter.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under perioden har dotterbolagen Vrangelsro 5:4 Fastighets AB och AxLogistik Nord AB fusionerats med bolagen Halmslätten Halmstad AB och Halmslätten Umeå AB.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

### HALMSLÄTTEN FASTIGHETS AB I KORTHET

Halmslätten Fastighets AB (publ) har sedan den 14 december 2018 ägt och förvaltat logistikfastigheterna Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrda till Axel Johnson-kontrollerade Martin & Servera som är Sveriges ledande restaurang- och storköksspecialist. Byggnaderna har en hög teknisk standard och är anpassade för att till fullo tillgodose hyresgästens specifika behov och för att skapa värde i hyresgästens affär gentemot slutkund.

Bolagets vd är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Jul - sep 2019</b>	<b>Jan - sep 2019</b>
Hyresintäkter	16 206	46 853
Driftnetto	15 022	43 992
Förvaltningsresultat	10 382	29 845
Resultat per aktie, kr	2,2	10,7
Marknadsvärde fastigheterna	1 124 000	1 124 000
Överskottsgrad, %	92,7	93,9
Antal utestående aktier, st	4 450 000	4 450 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,3	5,2
Avkastning på eget kapital, %	8,2	13,6
EPRA NAV per aktie, kr	109,7	109,7
Belåningsgrad, %	57,8	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,8
Soliditet, %	40,0	40,0

### FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet bedrivs i oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### Fastigheterna och hyresavtalen

Beståndet omfattar ca 73 000 kvm uthyrbar area fördelat på två logistikfastigheter, Halmstad Vrangelsro 5:4 och Umeå Logistiken 3. Byggnaderna är miljöcertifierade enligt BREEAM, uppförda 2009 respektive 2015 och fullt uthyrda till Martin & Servera. Bolagen har en genomsnittlig kvarvarande avtalslängd på ca 13 år.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 30 juni och per 31 december av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgick per den 30 juni 2019 till 1 124 000 tkr. Värdeförändringen för perioden är 25 000 tkr och bokförs som realiserad värdeförändring i resultaträkningen. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2019 för bolagets fastighetsbestånd.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Halmslätten Fastighets AB hade vid periodens utgång 499 aktieägare.

### Utdelning

På årsstämman 23 april 2019 beslutades det om en utdelning på 8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 35 600 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter med en utdelning om 2 kr per aktie per tillfälle. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 25 april 2019, 28 juni 2019 och 30 september 2019. Kommande avstämningsdag är 30 december 2019.

### FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 650 000 tkr i extern finansiering från Deutsche Pfandbriefbank AG. Räntekostnader uppgår till 11 112 tkr för perioden och ingen amortering sker. Låneavtalet innehåller sedvanliga kovenantvillkor vilka är uppfyllda under hela perioden.

### ÖVRIG INFORMATION

#### Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

#### Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar har inte haft en påverkan på resultatet under perioden.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jul - sep 2019</b>	<b>Jan - sep 2019</b>
Hysesintäkter	16 206	46 853
Drift- och underhållskostnader	-433	-1 308
Fastighetsskatt	-751	-1 553
<b>Driftnetto</b>	<b>15 022</b>	<b>43 992</b>
Administrationskostnader	-617	-2 283
Finansiella kostnader	-4 023	-11 864
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>10 382</b>	<b>29 845</b>
Värdeförändring orealiserad	-	25 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 382</b>	<b>54 845</b>
Uppskjuten skatt	-756	-7 430
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 626</b>	<b>47 415</b>
Resultat per aktie, kr	2,2	10,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 450	4 450

# HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 sep 2019</b>	<b>31 dec 2018</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 124 000	1 099 000
Uppskjutna skattefordringar	4 985	4 985
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 128 985</b>	<b>1 103 985</b>
Övriga kortfristiga fordringar	531	1 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 423	1 266
Likvida medel	47 867	60 546
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>49 821</b>	<b>63 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 178 806</b>	<b>1 167 554</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	471 942	456 862
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>471 942</b>	<b>456 862</b>
Upplåning	645 975	646 011
Uppskjutna skatteskulder	21 143	17 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>667 118</b>	<b>663 046</b>
Leverantörsskulder	103	5 614
Aktuella skatteskulder	4 364	3 583
Övriga kortfristiga skulder	18 918	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 361	37 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>39 746</b>	<b>47 646</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>706 864</b>	<b>710 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 178 806</b>	<b>1 167 554</b>

# HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jul - sep 2019	Jan - sep 2019
Förvaltningsresultat	10 382	29 845
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Periodiserade uppläggningskostnader	277	737
Betald skatt	468	1 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>11 127</b>	<b>32 521</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av övriga kundfordringar	-531	-531
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-234	-874
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-134	-5 516
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-268	-20 478
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>9 960</b>	<b>5 121</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning	-8 900	-17 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 900</b>	<b>-17 800</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 060</b>	<b>-12 679</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>46 807</b>	<b>60 546</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>47 867</b>	<b>47 867</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2019	Jan – sep 2019
Nettoomsättning	384	790
Administrationskostnader	-616	-2 268
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-232</b>	<b>-1 478</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-232</b>	<b>-1 478</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-232</b>	<b>-1 478</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-232</b>	<b>-1 478</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2019	31 dec 2018
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	38 745	8 688
Andra långfristiga fordringar	397 687	397 687
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>436 432</b>	<b>406 375</b>
Övriga kortfristiga fordringar	899	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	530	1 021
Likvida medel	2 027	52 127
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 456</b>	<b>53 713</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>439 888</b>	<b>460 088</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 450	4 450
Fritt eget kapital	385 161	422 239
<b>Eget kapital</b>	<b>389 611</b>	<b>426 689</b>
Leverantörsskulder	29	2 673
Skulder till koncernföretag	31 900	1 900
Övriga kortfristiga skulder	17 800	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	548	28 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>50 277</b>	<b>33 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>439 888</b>	<b>460 088</b>

## ALLMÄN INFORMATION

Halmslätten Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559175–1309, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta två stycken logistikfastigheter.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Halmslätten Fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

IFRS 16 Leasing, tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Ledningens bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2018, sidorna 12–17.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapport, bokslutskommuniké, årsredovisning samt två delårsrapporter.

För fullständiga redovisningsprinciper se koncernens årsredovisningen 2018.

## REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## DEFINITIONER

### *Överskottsgrad*

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

### *EPRA NAV per aktie*

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

### *Soliditet*

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### *Fastigheternas direktavkastning*

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde



# HALMSLÄTTEN

## Fastighets AB

### STYRELSENS INTYGANDE

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.

Delårsrapporten för Halmslätten Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 november 2019.

Stockholm den 27 november 2019  
Halmslätten Fastighets AB (publ)  
Org.nr: 559175–1309

Stefan De Geer  
*Styrelseordförande*

Hans Johnsen  
*Styrelseledamot*

Ian Kuylenstierna  
*Styrelseledamot*

Tore Robertsson  
*Styrelseledamot*

Johan Åskogh  
*Verkställande direktör*

### INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Halmslätten Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 november 2019.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-26                      Bokslutskommuniké  
2020-03-30                      Årsstämma

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Anna Karnöskog, tf Business Manager  
Mail: [anna.karnoskog@paretosec.com](mailto:anna.karnoskog@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 91

Sara Williamson, IR-Kontakt  
Mail: [sara.williamson@paretosec.com](mailto:sara.williamson@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 94

Halmslätten Fastighets AB (publ)  
c/o Pareto Business Management AB  
Box 7415  
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559175–1309  
Hemsida: [www.halmslatten.se](http://www.halmslatten.se)