

Halmslätten Fastighets AB (publ)
559175–1309

Delårsrapport januari - september 2020

HALMSLÄTTEN
Fastighets AB

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 649 (16 206) tkr
- Driftnettot för perioden uppgick till 14 847 (15 022) tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 10 248 (10 382) tkr.

NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 46 608 (46 853) tkr
- Driftnettot för perioden uppgick till 43 960 (43 992) tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 32 110 (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 HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under de tre första kvartalen 2020 har den pågående viruspandemin covid-19 inte haft någon negativ påverkan på bolagets verksamhet även om den haft stor inverkan på bolagets hyresgästs verksamhet, och skapat osäkerhet avseende den framtida marknadsutvecklingen.

Hyresgästen har under perioden beviljats anstånd med betalning av kvartalshyran Q4 2020 genom att i stället erlägga hyra månadsvis i förskott.

Ledningen bedömer dock risken för intäktsbortfall för bolaget i dagsläget som låg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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-ägda 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>	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Hyresintäkter	15 649	16 206	46 608	46 853
Driftnetto	14 847	15 022	43 960	43 992
Förvaltningsresultat	10 248	10 382	30 110	29 845
Resultat per aktie, kr	2,1	2,2	6,7	10,7
Marknadsvärde fastigheterna	1 128 000	1 124 000	1 128 000	1 124 000
Överskottsgrad, %	94,9	92,7	94,3	93,9
Antal utestående aktier, st	4 450 000	4 450 000	4 450 000	4 450 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,3	5,3	5,2	5,2
Avkastning på eget kapital, %	7,8	8,2	8,3	13,6
EPRA NAV per aktie, kr	111,4	109,7	111,4	109,7
Belåningsgrad, %	57,6	57,8	57,6	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,8	3,7	3,8
Soliditet, %	40,3	40,0	40,3	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 med en genomsnittlig kvarvarande avtalslängd på ca 12 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 uppgår per den 30 juni 2020 till 1 128 000 (1 124 000) tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske den 31 december 2020 för bolagets fastighetsbestånd.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Halmslätten Fastighets AB hade vid periodens utgång 643 (499) aktieägare.

Utdelning

På årsstämman 30 mars 2020 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 1 april 2020, 30 juni 2020 och 30 september 2020 och kommande avstämningsdag är den 30 december 2020.

FINANSIERING

I samband med förvärvet av fastighetsbeståndet upptog koncernen 650 000 tkr i extern finansiering från Deutsche Pfandbriefbank AG. Räntekostnader uppgår till 11 259 (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

Under perioden har marknadsförhållandena för bolagets hyresgäst ändrats till följd av den pågående covid-19 pandemin. De eventuella långsiktiga effekter det kan medföra för bolaget bedöms främst vara en ökad risk för att hyresgästen inte fullt ut fullgör kontraktsskyldigheter och även en ökad risk för, vid en utdragen krissituation, en obeståndssituation för hyresgästen. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken för betydande intäktsbortfall som låg.

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.

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Hysesintäkter	15 649	16 206	46 608	46 853
Drift- och underhållskostnader	-290	-433	-1 453	-1 308
Fastighetsskatt	-512	-751	-1 195	-1 553
Driftnetto	14 847	15 022	43 960	43 992
Administrationskostnader	-605	-617	-1 827	-2 283
Finansiella kostnader	-3 994	-4 023	-12 023	-11 864
Förvaltningsresultat	10 248	10 382	30 110	29 845
Värdeförändring orealiserad	-	-	2 000	25 000
Resultat före skatt	10 248	10 382	32 110	54 845
Uppskjuten skatt	-1 071	-756	-2 413	-7 430
Periodens resultat	9 177	9 626	29 697	47 415
Resultat per aktie, kr	2,1	2,2	6,7	10,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 450	4 450	4 450	4 450

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 128 000	1 126 000
Summa anläggningstillgångar	1 128 000	1 126 000
Övriga kortfristiga fordringar	4 563	1 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 124	282
Likvida medel	40 631	55 385
Summa omsättningstillgångar	46 318	56 911
SUMMA TILLGÅNGAR	1 174 318	1 182 911
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	472 685	478 588
Totalt eget kapital	472 685	478 588
Upplåning	646 941	646 216
Uppskjutna skatteskulder	23 073	20 660
Summa långfristiga skulder	670 014	666 876
Leverantörsskulder	107	162
Aktuella skatteskulder	-	3 881
Övriga kortfristiga skulder	21 163	10 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 349	23 256
Summa kortfristiga skulder	31 619	37 447
Summa skulder	701 633	704 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 174 318	1 182 911

HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Förvaltningsresultat	10 248	10 382	30 110	29 845
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Periodiserade uppläggningskostnader	242	277	725	737
Betald skatt	-1 151	468	-6 774	1 938
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	9 339	11 127	24 061	32 521
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Ökning/minskning av övriga kundfordringar	-	-531	-	-531
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	864	-234	-1 267	-874
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 086	-134	-54	-5 516
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	5 677	-268	-10 794	-20 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 793	9 960	11 946	5 121
Utdelning	-8 900	-8 900	-26 700	-17 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 900	-8 900	-26 700	-17 800
Periodens kassaflöde	5 893	1 060	-14 754	-12 679
Likvida medel vid periodens början	34 738	46 807	55 385	60 546
Likvida medel vid periodens slut	40 631	47 867	40 631	47 867

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 2020	Jul - sep 2019	Jan - sep 2020	Jan - sep 2019
Nettoomsättning	231	384	693	790
Administrationskostnader	-592	-616	-1 771	-2 268
Rörelseresultat	-361	-232	-1 078	-1 478
Resultat efter finansiella poster	-361	-232	-1 078	-1 478
Resultat före skatt	-361	-232	-1 078	-1 478
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-361	-232	-1 078	-1 478

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	38 745	38 745
Andra långfristiga fordringar hos koncernföretag	392 702	392 702
Uppskjuten skattefordran	2 737	2 737
Summa finansiella anläggningstillgångar	434 184	434 184
Övriga kortfristiga fordringar	1 296	971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	541	160
Summa omsättningstillgångar	1 837	1 131
Likvida medel	735	10 645
SUMMA TILLGÅNGAR	436 756	445 960
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 450	4 450
Fritt eget kapital	357 721	394 400
Eget kapital	362 171	398 850
Leverantörsskulder	64	115
Skulder till koncernföretag	56 380	37 780
Övriga kortfristiga skulder	17 823	8 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	318	315
Summa kortfristiga skulder	74 585	47 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	436 756	445 960

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.

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 2019, sidorna 12–18.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: två kvartalsrapporter, halvårsrapport, bokslutskommunikén och årsredovisningen.

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.

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 25 november 2020.

Stockholm den 25 november 2020
Halmslätten Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559175–1309

Stefan De Geer
Styrelseordförande

Hans Johnsen
Styrelseledamot

Ian Kuylenstierna
Styrelseledamot

Tore Robertsson
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Halmslätten Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 november 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-24	Bokslutskommuniké
2021-03-31	Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager
Mail: Johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Ingeborg Magnusson, IR-Kontakt
Mail: ingeborg.magnusson@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 51 05

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

Organisationsnummer: 559175–1309
Hemsida: www.halmslatten.se