

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

Halvårsrapport 1 januari- 30 juni 2019

**HALMSLÄTTEN**  
Fastighets AB

# HALMSLÄTTEN

## Fastighets AB

### ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 15 328 tkr
- Driftnetto för perioden uppgick till 14 360 tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 34 705 tkr.

### HALVÅRET JANUARI – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 30 647 tkr
- Driftnetto för perioden uppgick till 28 970 tkr
- Periodens resultat före skatt uppgick till 44 463 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 det första halvåret har dotterbolagen Vrangelsro 5:4 Fastighets AB och AxLogistik Nord AB fusionerats med bolagen Halmslätten Halmstad AB och Halmslätten Umeå AB.

### 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-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>Apr - jun 2019</b>	<b>Jan – jun 2019</b>
Hyresintäkter	15 328	30 647
Driftnetto	14 360	28 970
Förvaltningsresultat	9 705	19 463
Resultat per aktie, kr	6,5	8,5
Marknadsvärde fastigheterna	1 124 000	1 124 000
Överskottsgrad, %	93,7	94,5
Antal utestående aktier, st	4 450 000	4 450 000
Fastigheternas direktavkastning, %	5,1	5,2
Avkastning på eget kapital, %	24,7	16,4
EPRA NAV per aktie, kr	107,4	107,4
Belåningsgrad, %	57,8	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,7
Soliditet, %	39,2	39,2

### 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 14 år.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas vid två tillfällen årligen per 0630 och per 1231 av en extern värderare. Marknadsvärdet uppgår per den 30 juni 2019 till 1 124 000 tkr. värdeförändringen för halvåret 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 437 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 och 28 juni 2019. Kommande avstämningsdagar är 30 september 2019 respektive 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 7 368 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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och 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 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det trädde ikraft 1 januari 2019. De nya ränteavdragsbegränsningarna har inte någon påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

# HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr - jun 2019</b>	<b>Jan - jun 2019</b>
Hysesintäkter	15 328	30 647
Drift- och underhållskostnader	-567	-875
Fastighetsskatt	-401	-802
<b>Driftnetto</b>	<b>14 360</b>	<b>28 970</b>
Administrationskostnader	-675	-1 666
Finansiella kostnader	-3 980	-7 841
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>9 705</b>	<b>19 463</b>
Värdeförändring orealiserad	25 000	25 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>34 705</b>	<b>44 463</b>
Uppskjuten skatt	-5 906	-6 674
<b>Periodens resultat</b>	<b>28 799</b>	<b>37 789</b>
Resultat per aktie, kr	6,5	8,5
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 450	4 450

# HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 jun 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	1 407	1 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 168	1 266
Likvida medel	46 807	60 546
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>49 382</b>	<b>63 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 178 367</b>	<b>1 167 554</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	462 316	456 862
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>462 316</b>	<b>456 862</b>
Upplåning	645 928	646 011
Uppskjutna skatteskulder	20 387	17 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>666 315</b>	<b>663 046</b>
Leverantörsskulder	231	5 614
Aktuella skatteskulder	5 054	3 583
Övriga kortfristiga skulder	27 960	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 491	37 669
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>49 736</b>	<b>47 646</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>716 051</b>	<b>710 692</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 178 367</b>	<b>1 167 554</b>

# HALMSLÄTTEN

Fastighets AB

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

Belopp i tusentals kronor, tkr	Apr - jun 2019	Jan - jun 2019
Förvaltningsresultat	9 705	19 463
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Periodiserade uppläggningskostnader	257	460
Betald skatt	-	1 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>9 962</b>	<b>21 394</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 636	-640
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-485	-5 382
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-7 674	-20 210
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 896</b>	<b>-4 839</b>
Utdelning	-8 900	-8 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 900</b>	<b>-8 900</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-5 004</b>	<b>-13 739</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>51 811</b>	<b>60 546</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>46 807</b>	<b>46 807</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	<b>Apr - jun 2019</b>	<b>Jan – jun 2019</b>
Nettoomsättning	406	406
Administrationskostnader	-660	-1 652
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-254</b>	<b>-1 246</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-254</b>	<b>-1 246</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-254</b>	<b>-1 246</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-254</b>	<b>-1 246</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 jun 2019</b>	<b>31 dec 2018</b>
<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	1 610	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	238	1 021
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 848</b>	<b>1 586</b>
Likvida medel	10 794	52 127
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>449 074</b>	<b>460 088</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 450	4 450
Fritt eget kapital	385 393	422 239
<b>Eget kapital</b>	<b>389 843</b>	<b>426 689</b>
Leverantörsskulder	90	2 673
Skulder till koncernföretag	31 900	1 900
Övriga kortfristiga skulder	26 950	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	291	28 776
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>59 231</b>	<b>33 399</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>449 074</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 bokslutskommuniké 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.

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

# 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.

Halvårsrapporten för Halmslätten Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 augusti 2019.

Stockholm den 28 augusti 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 28 augusti 2019.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-08-28 Halvårsrapport  
2019-11-27 Delårsrapport

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, Business Manager  
Mail: [Johan.askogh@paretosec.com](mailto:Johan.askogh@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 81

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)