

Delårsrapport

2017-01-01 – 2017-06-30

Sveavalvet AB (publ)
559034-6564

INLEDNING

Sveavalvet AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som startades under 2016. Bolaget äger och förvaltar kommersiella fastigheter i Sverige.

Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om ca 190 000 kvm fördelat på 56 fastigheter.

Hyresgästerna finns främst inom handel, lätt industri och lager.

Sveavalvet har fokus på kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster, långa kontrakt och starka kassaflöden.

Sveavalvet skall långsiktigt jobba med en diversifierad fastighets- och kontraktspportfölj med fokus på mellanstora städer i Sverige.

JANUARI – JUNI 2017

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 51 Mkr
- Fastighetskostnaderna uppgick till 9,6 Mkr
- Driftnettot uppgick till 41,4 Mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18,5 Mkr
- Periodens resultat uppgick till 89 Mkr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Den 18 januari tillträdde två fastigheter i Kiruna med hyresgäster som ÖoB, Elgiganten, JYSK och Rusta.
- Den 20 januari tillträdde fem fastigheter i mellersta och södra Sverige där Dollarstore, Burger King, JYSK och ICA är hyresgäster.
- Den 28 februari tillträdde två fastigheter med Plantagen som hyresgäst. Fastigheterna är belägna i Umeå och Gävle.
- Den 1 mars tillträdde fem fastigheter i Bollnäs med Grangården, Lantmännen Maskin och Byggmax som största hyresgäster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Sveavalvet har efter periodens utgång tillträtt två fastigheter, i Skövde och Uddevalla där Plantagen är hyresgäst.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

	2017	2016
Fastighetsrelaterade nyckeltal	jan – juni	jan – dec
Antal fastigheter	56	44
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 446	758
Uthyrningsbar yta (kvm)	190 000	138 000
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	30,3	36,8
Skuldsättningsgrad (ggr)	2,0	1,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,3	2,0
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	3,4	1,9
Avkastning eget kapital (%)	27,5	19,4
Avkastning totalt kapital (%)	10,5	8,3

DEFINITIONER**Avkastning på eget kapital (%)**

Resultat före skatt i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital (%)

Resultat före skatt med tillägg för räntekostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Räntetäckningsgrad (ggr)

Förvaltningsresultat med tillägg för räntekostnader dividerat med finansnettot. Räntetäckningsgrad är beräknad exklusive poster av engångskaraktär.

Skuldsättningsgrad (ggr)

Räntebärande skulder dividerat med redovisat eget kapital.

Soliditet (%)

Redovisat eget kapital i procent av balansomslutning vid periodens utgång.

Uthyrningsbar area (kvm)

Totalyta som är tillgänglig för uthyrning.

Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)

Genomsnittlig ränta på samtliga lån vid periodens utgång i procent.

FASTIGHETSVÄRDEN

Enligt utförda värderingar har fastigheterna per den 30 juni ett bedömt värde om 1 446,5 Mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2017	2016
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan – juni	jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	758,4	0
Förvärv	593,5	693,9
Investeringar i befintliga fastigheter	4,7	4,1
Försäljning	-7,0	-1,3
Värdeförändring	96,9	61,7
Bokfört värde vid periodens utgång	1 446,5	758,4

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 21,5 Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 463,5 Mkr.

Kapitalbindningsstruktur

Kapitalbindningsstrukturen för koncernens samtliga räntebärande skulder per den 30 juni 2017 framgår av nedanstående tabell.

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp	Andel
	(Mkr)	(%)
2017	126,7	13,5%
2018	8,5	0,9%
2019	504,1	53,6%
2020	301,4	32,0%
>2020	0,0	0,0%
Summa	940,7	100,0%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 26,3 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,2 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2017	2017	2016
TSEK	jan – juni	apr – juni	jan – dec
Hysesintäkter	50 997	27 707	32 156
Summa intäkter	50 997	27 707	32 156
Fastighetskostnader	-9 601	-4 796	-5 368
Driftnetto	41 396	22 911	26 788
Övriga externa kostnader	-4 473	-1 779	-4 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-150	-75	-103
Finansiella intäkter	-	-	101
Finansiella kostnader	-18 245	-9 125	-11 333
Förvaltningresultat	18 528	11 932	11 083
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	96 855	12 317	61 687
Resultat före skatt	115 383	24 249	72 770
Skatt på periodens resultat	-26 360	-5 437	-14 774
Periodens resultat	89 023	18 812	57 996
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	89 023	18 812	57 996
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	89 023	18 812	57 996
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	89 023	18 812	57 996

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 446 460	758 400
Materiella anläggningstillgångar	2 442	2 897
	1 448 902	761 297
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	-	71 289
Andra långfristiga fordringar	-	2 000
	0	73 289
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	3 821	2 120
Summa anläggningstillgångar	1 452 723	836 707
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	30 458	11 307
Fordringar hos koncernföretag	1 289	-
Skattefordran	136	579
Övriga fordringar	22 688	853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 584	828
Likvida medel	21 466	165 807
Summa omsättningstillgångar	78 621	179 374
SUMMA TILLGÅNGAR	1 531 344	1 016 081

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017-06-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	463 040	374 017
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	463 540	374 517
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<i>Summa eget kapital</i>	463 540	374 517
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	780 116	383 527
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	9 981	-
Uppskjuten skatteskuld	40 570	16 184
<i>Summa långfristiga skulder</i>	830 667	399 711
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	155 353	200 958
Leverantörsskulder	7 168	2 206
Skulder till koncernföretag	2 890	5 881
Skatteskulder	8 515	1 862
Övriga skulder	29 058	3 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 153	26 994
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	237 137	241 853
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 531 344	1 016 081

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	Aktiekapital	Tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehavare utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital hänförligt till företagets ägare
Registrerat aktiekapital	50	-	-	50	-	50
Nyemission	450	-	-	450	-	450
Erhållet aktieägartillskott	-	316 021	-	316 021	-	316 021
Årets resultat	-	-	57 996	57 996	-	57 996
Utgående eget kapital per 2016-12-31	500	316 021	57 996	374 517	-	374 517
Periodens resultat	-	-	89 023	89 023	-	89 023
Utgående eget kapital per 2017-06-30	500	316 021	147 019	463 540	-	463 540

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2017	2016
	jan – juni	jan – dec
TSEK		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	18 528	11 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 236	-12
Betald inkomstskatt	2 047	709
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	21 811	11 780
Förändring av rörelsefordringar	-26 356	-6 405
Förändring av rörelseskulder	14 274	-5 653
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	9 729	-278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-100 750	-52 245
Övriga investeringar i fastigheter	-214 272	-4 118
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	3 583	1 300
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-73 188
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	-311 439	-128 251
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	450
Upptagna lån	101 571	338 006
Amortering och lösen av lån	-14 202	-44 170
Återbetalning lån	70 000	-
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	157 369	294 286
Periodens kassaflöde	-144 341	165 757
Likvida medel vid årets ingång	165 807	50
Likvida medel vid periodens utgång	21 466	165 807

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017	2017	2016
	jan - juni	apr – juni	jan – dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	265	15	250
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	265	15	250
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-1 162	-627	-716
Summa rörelsens kostnader	-1 162	-627	-716
Rörelseresultat	-897	-612	-466
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	4 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	-9 400	-4 711	-3 675
	-9 400	-4 711	574
Resultat efter finansiella poster	-10 297	-5 323	108
Resultat före skatt	-10 297	-5 323	108
Skatt på periodens resultat	2 227	1 135	854
Periodens resultat	-8 070	-4 188	962

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017	2017	2016
	jan – juni	apr – juni	jan - dec
Årets resultat	-8 070	-4 188	962
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	-8 070	-4 188	962

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	301 191	245 079
Fordringar hos koncernföretag	288 657	128 374
Andra långfristiga fordringar	2 000	2 000
Uppskjuten skattefordran	3 080	854
	<hr/>	<hr/>
	594 928	376 307
 Summa anläggningstillgångar	 594 928	 376 307
 <i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	372	89
Fordringar hos koncernföretag	38 237	29 835
Aktuell skattefordran	14	8
Övriga fordringar	1 394	638
	<hr/>	<hr/>
	40 017	30 570
 Kassa och bank	 1 424	 161 429
 Summa omsättningstillgångar	 41 441	 256 366
 SUMMA TILLGÅNGAR	 636 369	 568 306

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017-06-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>500</i>	<i>500</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	316 398	315 436
Årets resultat	-8 070	962
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>308 328</i>	<i>316 398</i>
Summa eget kapital	308 828	316 898
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	244 658	229 572
Skulder till koncernföretag	62 603	16 409
Summa långfristiga skulder	307 261	245 981
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	5 487	647
Skulder till koncernföretag	13 665	350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 128	4 430
Summa kortfristiga skulder	20 280	5 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	636 369	568 306

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa
	Aktiekapital		Balanserat Resultat	Periodens Resultat	
Registrerat aktiekapital	50				50
Nyemission	450				450
Erhållet aktieägartillskott			315 436		315 436
Periodens resultat			-	962	962
Belopp vid periodens utgång 2016-12-31	500		315 436	962	316 898
Föregående års resultat omföres			962	-962	0
Periodens resultat			-	-8 070	-8 070
Belopp vid periodens utgång 2017-06-30	500		316 398	-8 070	308 828

KALENDARIUM

- Delårsrapport Q3 2017 publiceras 30 november 2017.
- Bokslutskommuniké 2017 publiceras 28 februari 2018.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Sveavavets verksamhet är löpande utsatt för olika risker och möjligheter som kan få betydelse för bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. De huvudsakliga riskerna som bolaget är utsatta för utgörs av prisrisk, fastighetsrelaterade risker, finansieringsrisk samt organisatoriska risker. Mer information om dessa risker och övriga osäkerhetsfaktorer återfinns på sidan 4, samt not 3 avseende finansiella risker, i bolagets årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i den senast avgivna finansiella informationen, se not 1 till årsredovisning 2016. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt IFRS 13 i enlighet med nivå 3. Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

REVISORS GRANSKNING

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Sundsvall den 31 augusti 2017

Information kan beställas per telefon 0771 – 31 40 00 eller per e-post: info@sveavalvet.se

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.