

Delårsrapport

2017-01-01 – 2017-09-30

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 197 500 kvm fördelat på 58 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 – SEPTEMBER 2017

- Hyresintäkterna för perioden uppgick till 78,7 Mkr
- Fastighetskostnaderna uppgick till 14,6 Mkr
- Driftnettot uppgick till 64,1 Mkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30,3 Mkr
- Periodens resultat uppgick till 119 Mkr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Den 18 januari tillträdde två fastigheter i Kiruna med bl a hyresgästerna 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.
- Den 17 augusti tillträdde två fastigheter, i Skövde och Uddevalla med Plantagen som hyresgäst.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

NYCKELTAL FÖR KONCERNEN

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2017	2016
	jan – sept	jan – dec
Antal fastigheter	58	44
Fastigheternas bokförda värde (Mkr)	1 583	758
Uthyrningsbar yta (kvm)	197 500	138 000
Finansiella nyckeltal		
Soliditet (%)	31,1	36,8
Skuldsättningsgrad (ggr)	1,9	1,5
Räntetäckningsgrad (ggr)	2,4	2,0
Genomsnittlig ränta på samtliga lån (%)	2,8	1,9
Avkastning eget kapital (%)	35,1	19,4
Avkastning totalt kapital (%)	13,8	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 september ett bedömt värde om 1 582,6 Mkr. Förvaltningsfastigheternas bokförda värde har förändrats enligt följande:

	2017	2016
Förvaltningsfastigheter (Mkr)	jan – sept	jan - dec
Bokfört värde vid periodens början	758,4	0
Förvärv	693,3	693,9
Investeringar i befintliga fastigheter	12,2	4,1
Försäljning	-7,0	-1,3
Värdeförändring	125,7	61,7
Bokfört värde vid periodens utgång	1 582,6	758,4

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 15,2 Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 514,2 Mkr.

Kapitalbindningsstruktur

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

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (%)
2017	13,1	1,3%
2018	8,4	0,8%
2019	499,4	50,0%
2020	478,0	47,9%
>2020	0,0	0,0%
Summa	998,9	100,0%

Låneportföljens genomsnittliga kapitalbindningstid var 28,2 månader och den genomsnittliga räntebindningstiden var 3,0 månader.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017	2017	2016
	jan – sep	juli –sep	jan – dec
Hysesintäkter	78 701	27 704	32 156
Summa intäkter	78 701	27 704	32 156
Fastighetskostnader	-14 612	-5 011	-5 368
Driftnetto	64 089	22 693	26 788
Övriga externa kostnader	-5 549	-1 076	-4 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-248	-98	-103
Finansiella intäkter	-	-	101
Finansiella kostnader	-28 012	-9 767	-11 333
Förvaltningresultat	30 280	11 752	11 083
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	125 681	28 826	61 687
Resultat före skatt	155 961	40 578	72 770
Skatt på periodens resultat	-36 868	-10 508	-14 774
Periodens resultat	119 093	30 070	57 996
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	119 093	30 070	57 996
<i>Hänförligt till:</i>			
Moderföretagets aktieägare	119 093	30 070	57 996
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	119 093	30 070	57 996

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 582 560	758 400
Materiella anläggningstillgångar	2 343	2 897
	1 584 903	761 297
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	-	71 289
Andra långfristiga fordringar	-	2 000
	0	73 289
<i>Uppskjuten skattefordran</i>	5 100	2 120
Summa anläggningstillgångar	1 590 003	836 707
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	32 349	11 307
Fordringar hos koncernföretag	-	-
Skattefordran	-	579
Övriga fordringar	11 413	853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 473	828
Likvida medel	15 200	165 807
Summa omsättningstillgångar	60 435	179 374
SUMMA TILLGÅNGAR	1 650 438	1 016 081

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

TSEK	2017-09-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	500	500
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	513 687	374 017
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	514 187	374 517
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
<i>Summa eget kapital</i>	514 187	374 517
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	947 053	383 527
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	-	-
Uppskjuten skatteskuld	49 512	16 184
<i>Summa långfristiga skulder</i>	996 565	399 711
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	47 006	200 958
Leverantörsskulder	10 902	2 206
Skulder till koncernföretag	7 194	5 881
Skatteskulder	11 329	1 862
Övriga skulder	24 544	3 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 711	26 994
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	139 686	241 853
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 650 438	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
Erhållet aktieägartillskott	-	20 576	-	20 576	-	20 576
Periodens resultat	-	-	119 093	119 093	-	119 093
Utgående eget kapital per 2017-09-30	500	336 597	177 089	514 186	-	514 186

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG FÖR KONCERNEN

	2017	2016
	jan – sep	jan – dec
TSEK		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	30 280	11 083
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 878	-12
Betald inkomstskatt	655	709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	32 813	11 780
Förändring av rörelsefordringar	-8 475	-6 405
Förändring av rörelseskulder	8 482	-5 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 820	-278
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter via dotterföretag	-148 287	-52 245
Övriga investeringar i fastigheter	-221 320	-4 118
Försäljning av förvaltningsfastigheter/koncernföretag	3 584	1 300
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-73 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-366 023	-128 251
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	450
Aktieägartillskott	20 576	
Upptagna lån	111 260	338 006
Amortering och lösen av lån	-19 240	-44 170
Återbetalning lån	70 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	182 596	294 286
Periodens kassaflöde	-150 607	165 757
Likvida medel vid årets ingång	165 807	50
Likvida medel vid periodens utgång	15 200	165 807

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017	2017	2016
	jan - sep	juli – sep	jan – dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1 288	1 023	250
Övriga rörelseintäkter	-	-	-
Summa rörelsens intäkter	1 288	1 023	250
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-2 311	-1 148	-716
Summa rörelsens kostnader	-2 311	-1 148	-716
Rörelseresultat	-1 023	-125	-466
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	4 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	249
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 127	-5 727	-3 675
	-15 127	-5 727	574
Resultat efter finansiella poster	-16 150	-5 852	108
Resultat före skatt	-16 150	-5 852	108
Skatt på periodens resultat	3 547	1 320	854
Periodens resultat	-12 603	-4 532	962

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017	2017	2016
	jan – sep	juli – sep	jan - dec
Årets resultat	-12 603	-4 532	962
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	-12 603	-4 532	962

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	319 197	245 079
Fordringar hos koncernföretag	260 830	128 374
Andra långfristiga fordringar	-	2 000
Uppskjuten skattefordran	4 400	854
	<hr/>	<hr/>
	584 427	376 307
 Summa anläggningstillgångar	 584 427	 376 307
 <i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	1 225	89
Fordringar hos koncernföretag	42 795	29 835
Aktuell skattefordran	16	8
Övriga fordringar	354	638
	<hr/>	<hr/>
	44 390	30 570
 Kassa och bank	 3 368	 161 429
 Summa omsättningstillgångar	 47 758	 256 366
 SUMMA TILLGÅNGAR	 632 185	 568 306

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG FÖR MODERBOLAGET

TSEK	2017-09-30	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	336 974	315 436
Årets resultat	-12 603	962
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>324 371</i>	<i>316 398</i>
Summa eget kapital	324 871	316 898
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	245 202	229 572
Skulder till koncernföretag	23 434	16 409
Summa långfristiga skulder	268 636	245 981
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 882	647
Skulder till koncernföretag	30 147	350
Övriga kortfristiga skulder	4 300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 349	4 430
Summa kortfristiga skulder	38 678	5 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	632 185	568 306

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

TSEK	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa
		Balanserat	Periodens	
	Aktiekapital	Resultat	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
Erhållet aktieägartillskott		20 576		20 576
Periodens resultat		-	-12 603	-12 603
Belopp vid periodens utgång 2017-09-30	500	336 974	-12 603	324 871

KALENDARIUM

- Bokslutskommuniké 2017 publiceras 28 februari 2018.
- Delårsrapport Q1 2018 publiceras 31 maj 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 30 november 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.