

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2019-07-01 – 2019-12-31

Bråviken Logistik AB (publ)

559020–2353

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Moderbolagets rapport över kassaflöden	11
Noter	12

Årsredovisning för Bråviken Logistik AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bråviken Logistik AB (publ) ("Bråviken") avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01--2019-12-31.

Väsentliga händelser under året

Bråviken är ett svenskt bolag som fram till och med den 10 december 2019 indirekt ägde tre logistikfastigheter belägna i Norrköping, Nyköping och Jönköping.

Efter en tid med visat intresse för Bråvikens fastigheter ingick bolaget den 25 september ett aktieöverlåtelseavtal om att sälja bolagets samtliga fastigheter genom försäljning av samtliga aktier i de fastighetsägande dotterbolagen Bråviken Norrköping PropCo AB, Bråviken Nyköping PropCo AB samt Bråviken Flahult PropCo AB.

Aktieöverlåtelseavtalet var villkorat av att bolagsstämman i Bråviken godkände försäljningen av fastigheterna. Bolagsstämman den 1 oktober 2019 röstade för försäljningen och transaktionen fullbordades den 10 december.

Koncernens resultat för perioden 1 juli 2019 till 31 december 2019 uppgår till 77 946 tkr (125 921 tkr). Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till byte av räkenskapsår samt avyttring av de tre fastighetsägande bolagen. Moderbolagets resultat uppgår till 234 244 tkr (28 820 tkr), ökningen beror på anteciperad utdelning från dotterbolag.

Koncernen har under året bytt räkenskapsår till kalenderår vilket innebär att räkenskapsår 2019-07-01 – 2019-12-31 endast omfattar sex månader.

Information om verksamheten

Efter försäljningen av de tre fastighetsägande dotterbolagen är Bråviken ett bolag som förvaltar likvida medel. Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB och bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Bråviken Fastigheter AB som i sin tur fram till 10 december 2019 ägde 100 % av de sålda fastighetsägande dotterbolagen Bråviken Norrköping PropCo AB, Bråviken Nyköping PropCo AB och Bråviken Flahult PropCo AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

Koncernen hade fram till försäljningen av de tre dotterbolagen en skuldfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank (PBB) med fast ränta om 2,21 % och en amortering uppgående till 14 775 tkr årligen. I samband med försäljningen löstes lånet och Bråviken har per 31 december 2019 ingen skuldfinansiering. För ytterligare information se not 4.

Ägarförhållanden

Aktierna i Bråviken är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 603 registrerade aktieägare per den 31 december 2019. Antal utestående aktier per den 31 december 2019 uppgår till 5 450 000 stycken. Ingen utspädning eller emission av nya aktier har skett under perioden, varför det genomsnittliga antalet aktier totalt uppgår till 5 450 000 stycken (5 450 000).

De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2019 var;

Namn	Andel	Antal aktier
1 ICA-Handlarnas Förbund	5,69%	310 000
2 Avanza Pension	5,32%	289 983
3 Svenska Handelsbanken AB for PB	5,07%	276 373
4 Carl Tryggers Stipendiestiftelse	4,59%	250 000
5 Nordnet Pensionsförsäkring AB	4,50%	245 211
6 Investmentaktiebolaget Cyclops	3,94%	215 000
7 Anton Samuels	3,67%	200 200
8 Håkan Blomdahl	2,18%	118 607
9 Christer Rapp Fastighetsinvest AB	1,83%	100 000
10 AC-Gruppen Aktiebolag	1,83%	100 000
Summa tio största aktieägarna	38,6%	2 105 374
Övriga	61,4%	3 344 626
Totalt	100,0%	5 450 000

Förväntad framtida utveckling

Till årsstämman 2020 kommer förslag ges om att bolaget ska träda i frivillig likvidation och att en inlösen av aktier ska ske.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2019 ¹	2018/2019	2017/2018	2016/2017 ²
Hyresintäkter (inkl. serviceintäkter)	43 107	97 173	96 548	18 599
Driftnetto	41 154	92 290	92 370	17 815
Förvaltningsresultat	15 286	63 957	65 912	11 002
Årets resultat	63 006	125 921	71 616	5 139
Resultat per aktie, kr	11,6	23,1	13,1	0,9
Marknadsvärde fastigheterna	-	1 622 000	1 537 000	1 515 000
Antal utestående aktier, st	5 450 000	5 450 000	5 450 000	5 450 000
Avkastning på eget kapital, %	18,4	20,3	13,1	5,19
Belåningsgrad, %	-	58,9	62,7	63,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,9	3,9	3,6
Soliditet, %	97,6	39,3	36,1	31,7
Skuldsättningskvot, ggr	2,2	2,4	2,4	2,0
EPRA NAV per aktie, kr	129,1	129,0	103,0	96,8
Fastighetens direktavkastning, %	-	5,7	6,0	6,13
Utdelning, kr/aktie (föreslagen avseende 2019)	-	8,0	8,0	8,0

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01 – 2019-12-31.

² Räkenskapsår 2016/2017 omfattar perioden 2017-01-01 – 2017-06-30, dock avser intäkterna enbart tidpunkt från förvärv 2017-04-21.

Skatter och ändrad lagstiftning

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom sänks bolagsskatten i två steg, först till 21,4% under 2019 och 2020 och sedan till 20,6% från och med 2021. De nya reglerna kommer inte att ha någon påverkan på resultatet.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	468 868 534
Årets resultat	234 244 537
	<hr/>
	703 113 071

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	703 113 071
	<hr/>
	703 113 071

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Hysesintäkter	5	43 107	97 173
Drift- och underhållskostnader	6	-1 074	-1 916
Fastighetskost		-879	-2 967
Driftnetto		41 154	92 290
Administrationskostnader	7, 8	-2 842	-3 470
Finansiella intäkter		-	8
Finansiella kostnader	9	-23 026	-24 871
Förvaltningsresultat		15 286	63 957
Realisationsresultat fastighetsförsäljning		8 117	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	-	83 934
Resultat före skatt		23 403	147 891
Aktuell skatt	11	-909	-33
Uppskjuten skatt	11	40 512	-21 937
Årets resultat²		63 006	125 921
Resultat per aktie före utspädning, kr	16	11,56	23,10
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16	11,56	23,10

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Årets resultat	63 006	125 921
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat²	63 006	125 921

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01- 2019-12-31.

² Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	-	1 622 000
Summa anläggningstillgångar		-	1 622 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		-	1
Övriga kortfristiga fordringar	13	92	3 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	168	6 055
Likvida medel	15	720 912	53 730
Summa omsättningstillgångar		721 172	62 946
SUMMA TILLGÅNGAR		721 172	1 684 946
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		500	5 450
Övrigt tillskjutet kapital		505 700	505 700
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		197 413	151 257
Summa eget kapital		703 613	662 407
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	-	935 887
Uppskjuten skatteskuld	11	-	40 512
Summa långfristiga skulder		-	976 399
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	17	-	14 775
Leverantörsskulder		778	105
Aktuella skatteskulder	11	3 842	-
Övriga kortfristiga skulder	18	10 900	13 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 039	17 838
Summa kortfristiga skulder		17 559	46 140
Summa skulder		17 559	1 022 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		721 172	1 684 946

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-07-01	5 450	505 700	68 936	580 086
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	125 921	125 921
Summa totalresultat 2019-06-30	-	-	125 921	125 921
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-43 600	-43 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-43 600	-43 600
Utgående eget kapital 2019-06-30¹	5 450	505 700	151 257	662 407
Ingående eget kapital 2019-07-01	5 450	505 700	151 257	662 407
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	63 006	63 006
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	63 006	63 006
Transaktioner med aktieägare				
Minskning av aktiekapital	-4 950		4 950	-
Utdelning			-21 800	-21 800
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-16 850	-21 800
Utgående eget kapital 2019-12-31¹	500	505 700	197 413	703 613

¹ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	23	15 286	63 957
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		749	1 688
Betald skatt		-	-6 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		16 035	59 534
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		1	121
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		11 498	5 371
Ökning/minskning av leverantörsskulder		673	-94
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		2 977	-11 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 184	53 649
Investeringsverksamheten			
Försäljning av aktier i dotterbolag		1 613 246	-
Investeringsprojekt i fastighet		-	-1 065
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 613 246	-1 065
Finansieringsverksamheten			
Lösen av lån		-921 063	-
Amortering av lån		-34 386	-14 775
Utdelning		-21 800	-43 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-977 249	-58 375
Årets kassaflöde		667 182	-5 791
Likvida medel vid räkenskapsårets ingång		53 730	59 521
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång		720 912	53 730

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01-2019-12-31.

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Nettoomsättning		1 281	1 091
Administrationskostnader	7, 8	-2 356	-2 598
Rörelseresultat		-1 075	-1 507
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		230 927	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 328	12 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33	-9
Resultat efter finansiella poster		235 147	10 512
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-	17 000
Resultat före skatt		235 147	27 512
Skatt på årets resultat	11	-903	1 308
Årets resultat		234 244	28 820

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Årets resultat	234 244	28 820
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	234 244	28 820

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01-2019-12-31.

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	20	313	13 386
Övriga långfristiga fordringar		-	477 217
Summa finansiella anläggningstillgångar		313	490 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar koncernföretag		244 000	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	49	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	169	119
Summa kortfristiga fordringar		244 218	201
Kassa och bank	15	473 242	13 029
Summa omsättningstillgångar		717 460	13 230
SUMMA TILLGÅNGAR		717 773	503 833
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500	5 450
Summa bundet eget kapital		500	5 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		505 700	505 700
Balanserad vinst eller förlust		-15 031	-5 201
Utdelning		-21 800	-43 600
Årets resultat		234 244	28 820
Summa fritt eget kapital		703 113	485 719
Summa eget kapital		703 613	491 169
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		778	39
Skatteskuld		2 195	1 291
Övriga kortfristiga skulder	18	10 900	10 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	287	399
Summa kortfristiga skulder		14 160	12 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		717 773	503 833

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-07-01	5 450	505 700	-5 201	505 949
Årets resultat ¹			28 820	28 820
Utdelning			-43 600	-43 600
Eget kapital 2019-06-30	5 450	505 700	-19 981	491 169
Årets resultat ¹	-	-	234 244	234 244
Minskning av aktiekapital	-4 950	-	4 950	-
Utdelning	-	-	-21 800	-21 800
Eget kapital 2019-12-31	500	505 700	197 413	703 613

¹ Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-07-01- 2019-12-31 ¹	2018-07-01- 2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	235 148	10 512
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Resultat från andelar i koncernföretag</i>		13 072	-
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		248 220	10 512
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-244 016	13 948
Ökning/minskning av leverantörsskulder		739	-100
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-147	208
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 796	24 568
Finansieringsverksamheten			
Lösen internt lån från dotterbolag		477 217	-
Erhållna koncernbidrag		-	18 000
Lämna koncernbidrag		-	-1 000
Utdelning		-21 800	-43 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		455 417	-26 600
Årets kassaflöde		460 213	-2 032
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		13 029	15 061
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång		473 242	13 029

¹ Räkenskapsår 2019 omfattar perioden 2019-07-01-2019-12-31.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Bråviken Logistik AB (publ) med organisationsnummer 559020-2353 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Fram till och med den 10 december 2019 då Bolaget sålde samtliga fastigheter omfattade bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet att äga och förvalta logistikfastigheter. Därefter omfattar koncernens verksamhet att förvalta likvida medel.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bråviken Logistik AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 januari 2019 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Bråviken Logistik AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolaget. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar ett dotterbolags tillgångar och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar, och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019

Den 1 juli 2019 införde koncernen IFRS 16 Leasingavtal. IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt tidigare gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar tidigare redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta, till skillnad mot tidigare tillämpade principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. Undantag gäller för avtal med en kortare löptid än 12 månader och/eller avser mindre belopp.

Övergången till IFRS 16 har ingen väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då koncernen endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträtter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare. Koncernens hyreskontrakt hänförligt till förvaltningsfastigheter redovisas fortsatt som operationella leasingavtal.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Bråvikens resultat och ställning men innebär utökade dokumentationskrav.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 juli 2019 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

För räkenskapsår som påbörjas i januari 2020 eller senare kommer en ny definition av rörelse enligt IFRS 3. Klassificeringen av ett förvärv som rörelseförvärv jämfört med tillgångsförvärv ger upphov till stora skillnader i redovisningen. Ändringen innebär att fler förvärv kommer att klassificeras som tillgångsförvärv istället för rörelseförvärv och bedöms därmed inte få någon effekt för koncernen då förvärv redan klassificeras som tillgångsförvärv.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bråviken Logistik AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet,
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet, och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagets finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

När koncernen förvärvar ett bolag med en eller flera fastigheter klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid ingen uppskjuten skatt hänförlig till förvärvet redovisas.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Valuta

Koncernens och moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Transaktioner i utländsk valuta omräknas till svenska kronor med den för transaktionstillfället aktuella valutakursen. Finansiella tillgångar och skulder omräknas till balansdagens kurs.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från hyresrättsavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-, respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

Koncernen tillämpar IFRS 15, intäkter från avtal med kunder, vilket innebär att en uppdelning av intäkter sker mellan hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar alla annan tilläggsdebitering/vidaredebitering såsom exempelvis el och vatten. Bråvikens intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter redovisas därför inte.

Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Koncernen har utgjort leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvarar av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare. Se vidare i not 4 och 5.

Kostnader

Kostnader belastar resultatet i den period till vilka hänför sig.

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänför sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller arvode. Se ytterligare information i not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Bråviken Logistik AB (publ) förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det

som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna som fram till och med den 10 december 2019 ägts av koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde har baserats på externa marknadsvärderingar som inhämtats två gånger per år, till halvårs- och årsbokslut.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentliga indata baseras på icke observerbara data.

Förvaltningsfastigheten värderas enligt nivå 3

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsevenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect". För Bråviken Logistik AB (publ) redovisas övriga fordringar och likvida medel enligt denna kategori.

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den förenklade modellen inom IFRS 9 används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas. Koncernen redovisar direkt de förväntade kreditförlusterna för kundfordringarnas återstående löptid. Bråvikens kreditförluster är små varför ingen förlustreserv redovisas.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 9 i juridisk person.

Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustriskreservering i IFRS 9 tillämpas.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln. Aktieägartillskott bokas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. I och med att samtliga fastigheter har sålts under perioden och då bolaget ska likvideras under 2020 har styrelsen och ledningen inte gjort några väsentliga bedömningar och antaganden som fått en effekt på koncernens resultat och finansiella ställning.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker och det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. Då koncernen under perioden har återbetalat samtliga finansiella skulder, samt p g a försäljning av aktierna i de fastighetsägande dotterbolagen har bolaget inte några ytterligare åtaganden som kan innebära en väsentlig risk. Därmed bedömer bolagets ledning och styrelse de finansiella riskerna som mycket låga.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan.

Koncernen 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	-	-	-	-
Räntor	-	-	-	-
Lev skulder	778	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 900	-	-	-
Summa	11 678	-	-	-

Koncernen 2019-06-30	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Upplåning	3 694	11 081	940 675	-
Räntor	5 740	16 963	37 845	-
Lev skulder	105	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 900	-	-	-
Summa	20 439	28 044	978 520	-

Moderbolaget 2019-12-31	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	778	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 900	-	-	-
Summa	11 678	-	-	-

Moderbolaget 2019-06-30	Inom 3 mån	Inom 3–12 mån	Inom 1–5 år	Över 5 år
Lev skulder	39	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 900	-	-	-
Summa	10 939	-	-	-

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	IB 2019-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster	UB 2019-12-31
Upplåning	935 887	-940 675	4 788	-
Kortfr del upplåning	14 775	-14 775	-	-
Summa	950 662	-955 450	4 788	-

Balanspost	IB 2018-07-01	Kassaflöde från finansierings- verksamheten	Ej kassaflödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2019-06-30
Upplåning	955 450	-14 775	-4 788	935 887
Kortfr del upplåning	14 775	-	-	14 775
Summa	970 225	-14 775	-4 788	950 662

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

Finansiella tillgångar 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Övriga fordringar	260	260
Likvida medel	720 912	720 912
Summa	721 172	721 172

Finansiella skulder 2019-12-31	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-
Leverantörsskulder	778	778
Övriga kortfr. skulder	10 900	10 900
Summa	11 678	11 678

Finansiella tillgångar 2019-06-30	Värdering till upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)	Redovisat värde
Kundfordringar	1	1
Övriga fordringar	9 309	9 309
Likvida medel	53 730	53 730
Summa	63 040	63 040

Finansiella skulder 2019-06-30	Värdering till upplupet anskaffningsvärde	Redovisat värde
Långfristiga skulder till kreditinstitut	935 887	935 887
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	14 775	14 775
Leverantörsskulder	105	105
Övriga kortfr. skulder	31 260	31 260
Summa	982 027	982 027

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Koncernens tidigare ägda förvaltningsfastigheter värderades emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 12.

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2019-07-01-2019-12-31	2018-07-01-2019-06-30
Hyresintäkter exkl. tillägg	42 603	95 009
Fastighetsskatt	504	2 164
Summa hyresintäkter	43 107	97 173

Förfallostruktur, hyresvärde

	Koncernen	
	2019	2018/2019
Inom 1 år	-	97 173
Senare än 1 men inom 5 år	-	388 692
Senare än 5 år	-	583 038
Summa	-	1 068 903

Tabellen ovan visar minimihyresbetalningar, dvs. bashyra, för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrts ut under operationella hyresavtal och genererat hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2019	2018/2019
Fastighetskötsel och serviceavtal	505	626
Taxebundna kostnader	18	42
Försäkringspremier	181	694
Löpande underhåll	370	554
Summa	1 074	1 916

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Ekonomisk förvaltning	1 587	1 562	296	1 562
Börskostnader	90	228	90	228
Övrig administration	1 165	1 680	1 970	808
Summa	2 842	3 470	2 356	2 598

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	75	131	75	130
Summa	75	131	75	130

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan exkl. sociala avgifter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/2019	2019	2018/2019
Christer Rapp	60	60	60	60
Per-Åke Agnevik	40	40	40	40
Peter Lindblad	40	40	40	40
Erica Magnergård	40	40	40	40
Summa	180	180	180	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/ 2019	2019	2018/ 2019
Räntekostnader	10 101	23 068	-	-
Övriga finansiella kostnader	12 925	1 803	32	9
Summa	23 026	24 871	32	9

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Av övriga finansiella kostnader avser 749 tkr (1 688 tkr) periodiserade uppläggningskostnader hänförliga till banklånet.

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/ 2019	2019	2018/ 2019
Realisationsresultat vid försäljning av koncernföretag	8 117	-	-	-
Summa	8 117	-	-	-

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/ 2019	2019	2018/ 2019
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	903	3 453	903	1 291
Aktuell skatt hänförlig till fg år	6	-3420	-	-2 599
Summa	909	33	903	-1 308
Uppskjuten skatt				
Temporär skillnad hänförlig till fastigheter	-41 512	21 937	-	-
Summa	-41 512	21 937	-	-
Total redovisad skattekostnad	-40 603	21 937	-	-

Inkomstskatt beräknas med 21,4% (22 %) på årets skattemässiga resultat. Uppskjuten skatt beräknas med beslutad skattesats för kommande år, 20,6%. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018/ 2019	2019	2018/ 2019
Resultat före skatt	23 403	147 891	235 148	27 512
Årets skattekostnad	39 612	-21 970	-903	1 308
Skatt enligt svensk skattesats 21,4% (22%)	-5 008	-32 536	-50 322	-6 053
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	1 737	2 971	52 216	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2	-4	-2 797	-
Skillnad bokför. och skattemässiga avskrivn.	-	-2 073	-	-
Skatteeffekt av resultat i avyttrade bolag	1 047	-	-	-
Återlagd uppskjuten skatt på temporär skillnad	41 844	-	-	-
Justerad skattesats på temp. skillnader fastigheter	-	1 491	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	-	4 762	-	4 762
Justeringsändring p g a ändrad taxering	-	3 420	-	2 599
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	-5	-	-	-
Summa	39 612	-21 970	-903	1 308

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen har under perioden till och med 10 december 2019 ägt följande fastigheter, vilken innehafts med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Flahult 21:45	Jönköping
Vätet 2	Norrköping
Automobil 1	Nyköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde i jämförelseperioden. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Ingående verkligt värde	1 622 000	1 537 000	-	-
Årets investeringar	-	1 066	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-	83 934	-	-
Avyttring av fastigheter	-1 622 000	-	-	-
Utgående verkligt värde	-	1 622 000	-	-

Värderingsantaganden för jämförelseperioden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflationen som antas uppgå till 2% på lång sikt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,64
Direktavkastningskrav, %	5,83
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,10

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hysesintäkter	+/- 10%	115 970 / -115 970
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-53 371 / 58 887
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-21 669 / 21 669

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Skattekonto	47	114	47	82
Skattefordran	2	2 772	2	-
Övrigt	43	367	244 000	-
Summa	92	3 253	244 049	82

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Hysesrabatt	-	4 250	-	-
Förutbetalda kostnader	168	1 806	168	119
Summa	168	6 056	168	119

Not 15 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Kassa och bank	720 912	53 730	473 242	13 029
Summa	720 912	53 730	473 242	13 029

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och är berättigade till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången av räkenskapsåret uppgår till 5 450 000 stycken till ett kvotvärde av 0,0917 kr.

	2019-12-31	2019-06-30
Antal utestående aktier före utspädning, st	5 450 000	5 450 000
Antal utestående aktier efter utspädning, st	5 450 000	5 450 000

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

	2019-12-31	2019-06-30
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	77 946 239	125 920 889
Genomsnittligt antal aktier, st	5 450 000	5 450 000
Resultat per aktie, kr	14,3	23,1

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital avser överkursfond är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med förvärv av fastigheten.

Not 17 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Långfristig skuld till kreditinstitut	-	940 675	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	-	14 775	-	-
Uppläggningsavgift	-	-4 788	-	-
Summa	-	950 662	-	-

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Skuld till aktieägare	10 900	10 900	10 900	10 900
Övriga skulder	-	2 522	-	35
Summa	10 900	13 422	10 900	10 935

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Förskotts-betalda hyror	-	11 782	-	-
Upplupen ränta	-	5 130	-	-
Övrigt	2 039	926	287	399
Summa	2 039	17 838	287	399

Not 20 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2019-12-31	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärde	13 386	13 386
Nedskrivning	-13 073	-
Utgående anskaffningsvärde	313	13 386

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Bråviken Logistik Fastigheter AB	100	100	313	244 313
Summa	100	100	313	244 313

Dotterbolag	Org.nr.	Säte
Bråviken Logistik Fastigheter AB	559107-9255	Stockholm

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Aktier i dotterbolag	-	-	313	13 386
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighets-inteckningar	-	985 000	-	-
Summa	50	985 050	363	13 436
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Not 22 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilket är närstående till bolaget, har skett avseende debitering av business och teknisk management fee om 1 281 tkr (1 091 tkr). Ränteintäkter om 5 328 tkr (12 028 tkr) samt utdelning på och nedskrivning av andelar 230 928 tkr (- tkr). Per 2019-12-31 uppgår moderbolagets skulder på koncernbolag till - tkr (- tkr). Samtliga interna mellanhavanden har eliminerats vid konsolideringen och ytterligare upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not.

För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Not 23 Kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019-12-31	2019-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Erlagd ränta	10 101	23 083	-	-
Erhållen ränta	-	-	5 328	12 028
Summa	10 101	23 083	5 328	12 028

Not 24 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt eget kapital

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastighetens marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastighetens marknadsvärde

EPRA NAV per aktie

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

Not 25 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Fastighetens direktavkastning

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Utgående balanserade vinstmedel överförs i ny räkning.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande 3 februari 2020.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 3 februari 2020

Christer Rapp
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Peter Lindblad
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Johan Åskog
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2020

Deloitte AB

Malin Lünig
Auktoriserad revisor