

Bråviken Logistik AB (publ)

Bokslutskommuniké juli 2017 – juni 2018



FJÄRDE KVARTALET APRIL – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 23 943 tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 22 795 tkr
- Periodens resultat uppgick till 16 898 tkr

HELÅRET JULI – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 96 548 tkr (18 599*)
- Driftnettot under perioden uppgick till 92 370 tkr (17 815*)
- Periodens resultat uppgick till 71 616 tkr (5 139*).

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

BOLAGET AB I KORTHET

Bråviken Logistik AB (publ) med organisationsnummer 559020-2353, är ett svenskt fastighetsbolag som sedan april 2017 indirekt äger en fastighetsportfölj. Beståndet omfattar ca 139 000 kvm uthyrbar area fördelat över tre stycken logistikfastigheter belägna i Norrköping, Nyköping och Jönköping och är fullt uthyrt.

Bolagets VD är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	April 2018 - juni 2018	Juli 2017 – juni 2018	Jan 2017 – juni 2017*
Hyresintäkter	23 943	96 548	18 599
Driftnetto	22 795	92 370	17 815
Förvaltningsresultat	12 996	65 912	11 002
Resultat per aktie, kr	3,10	13,14	0,94
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100
Marknadsvärde fastigheterna	1 537 000	1 537 000	1 515 000
Eget kapital per aktie, kr	106,44	106,44	94,73
Antal utestående aktier, st.	5 450 000	5 450 000	5 450 000
Skuldsättningsgrad, ggr	1,77	1,77	2,15
Avkastning på eget kapital, %	11,86	13,06	E/T
Avkastning på totalt kapital, %	4,82	5,63	E/T
Belåningsgrad, %	62,70	62,70	63,17
Räntetäckningsgrad, ggr	3,08	3,62	3,12
Soliditet, %	36,06	36,06	31,71
Skuldsättningskvot, ggr	1,94	2,28	0,81

* Bolaget bildades den 8 juli 2015 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 21 april 2017. Under perioden bytte bolaget till brutet räkenskapsår.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades 21 april 2017. Vid helårets utgång har fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd värderats av ett extern värderare.

FINANSIERING

Koncernen har lån hos Deutsche Pfandbrief Bank (PBB) med fast ränta om 2,21 %. Lånet löper fram till 2021-03-19. Koncernen amorterar 14 775 tkr årligen. Aktiverade uppläggningskostnader för lånen uppgår till 1 688 per 2018-06-30. Räntekostnader under perioden uppgick till 23 351 tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 603 (206) aktieägare.

	Andel	Antal Aktier
Seko	13,76 %	750 000
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	4,59 %	250 000
SLB for SEF 2-Penser Yield	4,15 %	226 058
Anton Samuels	3,67 %	200 200
Dragfast AB 2HMB/Danica	3,67 %	200 000
Fibonacci Asset Management	3,67 %	200 000
LGT Bank LTD	3,67 %	200 000
SEB S.A. W8IMY	3,04 %	165 866
Avanza Pension	3,01 %	163 993
Erik Lindholm	2,22 %	121 165
Summa	45,45 %	2 477 282
Övriga	54,55 %	2 972 718
Totalt	100 %	5 450 000

Årsstämman 2017 beslutade om en utdelning på 8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 43 600 tkr. Utbetalning av utdelningen var vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 5 oktober 2017, 29 december 2017, 29 mars 2018 och 29 juni 2018.

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 8 kr (8) per aktie, vilket innebär totalt 43 600 tkr (43 600). Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2 kr (2) per aktie betalas, således 10 900 tkr (10 900). Avstämningsdagar för betalning av utdelningen föreslås bli den 4 oktober 2018, 28 december 2018, 29 mars 2019 och 28 juni 2019.

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 och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

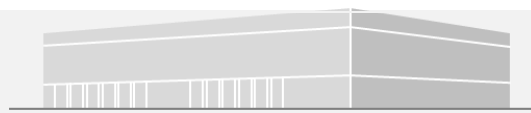
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med triple net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna. Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation.

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 träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	April 2018 - juni 2018	Juli 2017 – juni 2018	Jan 2017 – juni 2017*
Hysesintäkter	23 943	96 548	18 599
Drift- och underhållskostnader	-406	-1 210	-207
Fastighetsskatt	-742	-2 968	-577
Driftnetto	22 795	92 370	17 815
Administrationskostnader	-3 561	-4 762	-1 634
Finansiella intäkter	0	3 432	24
Finansiella kostnader	-6 238	-25 128	-5 203
Förvaltningsresultat	12 996	65 912	11 002
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	13 000	22 000	-
Resultat före skatt	25 996	87 912	11 002
Skatt	-9 098	-16 297	-5 863
Periodens resultat	16 898	71 616	5 139
Resultat per aktie, kr	3,10	13,14	0,94
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 450	5 450	5 450

*Bolaget bildades den 8 juli 2015 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 21 april 2017. Under perioden bytte bolaget till brutet räkenskapsår.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	30 juni 2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 537 000	1 515 000
Summa anläggningstillgångar	1 537 000	1 515 000
Kundfordringar	122	221
Aktuella skattefordringar	-	2 555
Övriga kortfristiga fordringar	5 534	8 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 509	8 333
Likvida medel	59 521	93 734
Summa omsättningstillgångar	71 686	113 203
SUMMA TILLGÅNGAR	1 608 686	1 628 203
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	580 086	516 289
Totalt eget kapital	580 086	516 289
Upplåning	948 974	956 979
Uppskjutna skatteskulder	18 575	11 226
Summa långfristiga skulder	967 549	968 205
Kortfristig del av upplåning	14 775	17 122
Leverantörsskulder	199	41 745
Aktuella skatteskulder	3 535	1 099
Övriga kortfristiga skulder	14 370	7 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 172	76 410
Summa kortfristiga skulder	61 051	143 709
Summa skulder	1 028 600	1 111 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 608 686	1 628 203

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	April 2018 - juni 2018	Juli 2017 – juni 2018	Jan 2017 – juni 2017*
Resultat efter finansiella poster	16 398	65 912	11 002
Ej kassaflödespåverkande poster			
Finansiella poster	385	164	-3 085
Betald skatt	2 842	1 505	-3 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	19 625	67 581	4 517
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar	-122	99	-221
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 555	5 149	-16 693
Ökning/minskning av leverantörsskulder	90	-41 547	41 745
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	9 073	-18 020	75 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30 221	13 262	104 505
<i>Investeringsaktiviteter</i>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-514 380
Förvärv av dotterbolag	-	-	-150
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-514 530
<i>Finansieringsverksamhet</i>			
Bildande av bolag	-	-	500
Nedsättning av AK	-	-	-500
Nyemission	-	-	539 550
Emissionskostnader	-	-	-33 850
Upptagande av lån	-	-	982 268
Lösen av lån	-	-	-984 259
Utdelning	-10 900	-32 700	-
Amortering	-3 693	-14 775	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 593	-47 475	503 709
Årets kassaflöde	15 628	-34 213	93 684
Likvida medel vid årets början	43 893	93 734	50
Likvida medel vid årets slut	59 521	59 521	93 734

*Bolaget bildades den 8 juli 2015 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 21 april 2017. Under perioden bytte bolaget till brutet räkenskapsår.

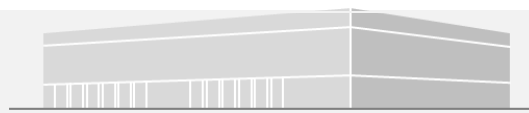
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	April 2018 – juni 2018	Juli 2017 – juni 2018	Jan 2017 – juni 2017*
Nettoomsättning	270	835	177
Administrationskostnader	-318	-950	-2 105
Rörelseresultat	-48	-115	-1 928
Finansiella intäkter	2 974	11 930	2 320
Finansiella kostnader	-4	-9	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	28 800	-
Resultat före skatt	2 922	40 606	393
Skatt	-2 513	-2 513	-86
Periodens resultat	409	38 093	306

*Bolaget bildades den 8 juli 2015 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades den 21 april 2017. Under perioden bytte bolaget till brutet räkenskapsår.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2018	30 juni 2017
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	13 386	13 386
Övriga långfristiga fordringar	477 217	477 217
Summa anläggningstillgångar	490 603	490 603
Fordringar hos koncernföretag	13 700	3 363
Övriga kortfristiga fordringar	366	1 170
Förutbetalda kostnader	83	3 021
Summa omsättningstillgångar	14 149	7 554
Likvida medel	15 061	55 676
SUMMA TILLGÅNGAR	519 813	553 833
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 450	5 450
Fritt eget kapital	500 499	506 006
Eget kapital	505 949	511 456
Leverantörsskulder	139	41 272
Skatteskulder	2 599	86
Övriga kortfristiga skulder	10 916	500
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	210	519
Summa kortfristiga skulder	13 864	42 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	519 813	553 833



ALLMÄN INFORMATION

Bråviken Logistik AB (publ), med organisationsnummer 559020-2353, 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 logistikfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bråviken Logistik AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Bråviken Logistik AB (publ) årsredovisning 2016/2017, sidorna 9-12.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Avkastning på eget kapital

Årets resultat omräknat till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Resultat, efter finansnetto plus finansiella kostnader, omräknat till 12 månader dividerat med genomsnittliga totala tillgångar under året

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

Skuldsättningskvot

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

