

# Bråviken Logistik AB (publ)

Bokslutskommuniké juli 2019 – december 2019



## ANDRA KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 18 348 tkr (24 068)
- Driftnettot under perioden uppgick till 18 440 tkr (22 586)
- Periodens resultat uppgick till 49 140 tkr (29 036)

## HALVÅRET JULI – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 43 107 tkr (48 087 tkr)
- Driftnettot under perioden uppgick till 41 154 tkr (45 638 tkr)
- Periodens resultat uppgick till 63 006 tkr (43 550 tkr)

## INFORMATION OM VERKSAMHETEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bråviken Logistik AB är ett svenskt bolag som fram till och med den 10 december 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 såldes.

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

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

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

## 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.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Okt - dec 2019 <sup>1</sup>	Okt - dec 2018	Jul - dec 2019 <sup>1</sup>	Jul - dec 2018
Hyresintäkter	18 348	24 068	43 107	48 087
Driftnetto	18 591	22 586	41 154	45 638
Förvaltningsresultat	88	15 235	15 286	31 121
Marknadsvärde fastigheterna	-	1 555 000	-	1 555 000
Antal utestående aktier, st.	5 450 000	5 450 000	5 450 000	5 450 000
Överskottsgrad, %	101,3	93,8	95,5	94,3
Avkastning på eget kapital, %	28,5	19,8	18,4	15,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,4	3,8	3,5
Soliditet, %	97,6	35,7	97,6	35,7
Belåningsgrad, %	-	61,6	-	61,6
Skuldsättningskvot, ggr	2,1	2,2	2,2	2,2
Resultat per aktie, kr	9,0	5,3	11,6	8,0
EPRA NAV per aktie, kr	129,1	110,9	129,1	110,9
Fastigheternas direktavkastning, %	-	5,8	-	5,8

<sup>1</sup>Periodens och kvartalets siffror är påverkade av försäljningen av de fastighetsägande dotterbolagen som ägde rum den 10 december 2019.

### FINANSIELL UTVECKLING

Koncernen har under perioden sålt aktierna i sina tre fastighetsägande dotterbolag och därmed även fastigheterna.

### Fastighetsvärderingar

Under tiden för ägandet av fastigheterna redovisade koncernen förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde.

### 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. Räntekostnader under perioden uppgick till 10 101 tkr (23 068).

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 310 aktieägare.

	Andel	Antal Aktier
ICA- Handlarnas Förbund	5,69%	310 000
Avanza Pension	5,32%	289 983
Svenska Handelsbanken AB for PB	5,07%	276 373
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	4,59%	250 000
Nordnet Pensionsförsäkring AB	4,50%	245 211
Investmentaktiebolaget Cyclops	3,94%	215 000
Anton Samuels	3,67%	200 200
Håkan Blomdahl	2,18%	118 607
Christer Rapp Fastighetsinvest AB	1,83%	100 000
AC-Gruppen Aktiebolag	1,83%	100 000
<b>Summa</b>	<b>38,6%</b>	<b>2 105 374</b>
Övriga	61,4%	3 344 626
<b>Totalt</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 450 000</b>

### ÖVRIG INFORMATION

#### Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

#### Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

#### Utdelning

Inför årsstämman 2020 föreslår styrelsen ingen utdelning.

#### Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

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

#### Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att (kr)

i ny räkning balanseras	<u>703 113 071</u>
	<b>703 113 071</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Okt – dec 2019<sup>1</sup></b>	<b>Okt - dec 2018</b>	<b>Jul- dec 2019<sup>1</sup></b>	<b>Jul - dec 2018</b>
Hysesintäkter	18 348	24 068	43 107	48 087
Drift- och underhållskostnader	-11	-740	-1 074	-1 235
Fastighetsskatt	254	-742	-879	-1 484
<b>Driftnetto</b>	<b>18 591</b>	<b>22 586</b>	<b>41 154</b>	<b>45 368</b>
Administrationskostnader	-1 604	-1 086	-2 842	-1 677
Finansiella kostnader	-16 899	-6 265	-23 026	-12 570
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>88</b>	<b>15 235</b>	<b>15 286</b>	<b>31 121</b>
Resultat från försäljning av andelar i dotterbolag	8 117	-	8 117	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	-	18 000	-	18 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 205</b>	<b>33 235</b>	<b>23 403</b>	<b>49 121</b>
Skatt	40 935	-4 199	39 603	-5 571
<b>Årets resultat</b>	<b>49 140</b>	<b>29 036</b>	<b>63 006</b>	<b>43 550</b>
Resultat per aktie, kr	9,0	5,3	11,6	8,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 450	5 450	5 450	5 450

<sup>1</sup>Periodens och kvartalets siffror är påverkade av försäljningen av de fastighetsägande dotterbolagen som ägde rum den 10 december 2019.

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 dec 2019</b>	<b>30 jun 2019</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	-	1 622 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>-</b>	<b>1 622 000</b>
Kundfordringar	-	1
Övriga kortfristiga fordringar	92	3 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168	6 056
Likvida medel	720 912	53 730
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>721 172</b>	<b>62 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>721 172</b>	<b>1 684 946</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	703 613	662 407
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>703 613</b>	<b>662 407</b>
Upplåning	-	935 887
Uppskjutna skatteskulder	-	40 512
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>-</b>	<b>976 399</b>
Kortfristig del av upplåning	-	14 775
Leverantörsskulder	778	105
Aktuella skatteskulder	3 842	-
Övriga kortfristiga skulder	10 900	13 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 039	17 838
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 559</b>	<b>46 140</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>17 559</b>	<b>1 022 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>721 172</b>	<b>1 684 946</b>

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt - dec 2019 <sup>1</sup>	Okt - dec 2018	Jul- dec 2019 <sup>1</sup>	Jul - dec 2018
Resultat efter finansiella poster	88	15 235	15 286	31 121
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	327	442	749	813
Betald skatt	-	-2 445	-	-5 499
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>415</b>	<b>13 232</b>	<b>16 035</b>	<b>26 435</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-	-15	1	107
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	12 120	1 288	11 498	7 197
Ökning/minskning av leverantörsskulder	508	-90	673	-125
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-9 043	293	2 977	-1 610
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 000</b>	<b>14 708</b>	<b>31 184</b>	<b>32 004</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>				
Försäljning aktier i dotterbolag	1 613 246	-	1 613 246	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>1 613 246</b>	<b>-</b>	<b>1 613 246</b>	<b>-</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Lösen av lån	-921 063	-	-921 063	-
Utdelning	-10 900	-10 900	-21 800	-21 800
Amortering av lån	-30 693	-3 694	-34 386	-7 388
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-962 656</b>	<b>-14 594</b>	<b>-977 249</b>	<b>-29 188</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>654 590</b>	<b>114</b>	<b>667 182</b>	<b>2 816</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>66 322</b>	<b>62 222</b>	<b>53 730</b>	<b>59 521</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>720 912</b>	<b>62 337</b>	<b>720 912</b>	<b>62 337</b>

<sup>1</sup>Periodens och kvartalets siffror är påverkade av försäljningen av de fastighetsägande dotterbolagen som ägde rum den 10 december 2019.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt - dec 2019	Okt - dec 2018	Jul- dec 2019	Jul - dec 2018
Nettoomsättning	1 005	269	1 281	539
Administrationskostnader	-1 555	-739	-2 356	-1 339
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-550</b>	<b>-470</b>	<b>-1 075</b>	<b>-800</b>
Finansiella intäkter	2 321	3 007	5 328	6 014
Finansiella kostnader	-32	-4	-33	-7
Resultat från andelar i koncernföretag	230 927	-	230 927	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>232 667</b>	<b>2 533</b>	<b>235 147</b>	<b>5 207</b>
Koncernbidrag	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>232 667</b>	<b>2 533</b>	<b>235 147</b>	<b>5 207</b>
Skatt	-903	-	-903	-
<b>Årets resultat</b>	<b>231 764</b>	<b>2 533</b>	<b>234 244</b>	<b>5 207</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2019	30 jun 2019
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	313	13 386
Övriga långfristiga fordringar	-	477 217
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>313</b>	<b>490 603</b>
Fordringar hos koncernföretag	244 000	-
Övriga kortfristiga fordringar	49	82
Förutbetalda kostnader	169	119
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>244 218</b>	<b>201</b>
Likvida medel	473 242	13 029
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>717 773</b>	<b>503 833</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	500	5 450
Fritt eget kapital	703 113	485 719
<b>Eget kapital</b>	<b>703 613</b>	<b>491 169</b>
Leverantörsskulder	778	39
Skatteskulder	2 195	1 291
Övriga kortfristiga skulder	10 900	10 935
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	287	399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>14 160</b>	<b>12 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>717 773</b>	<b>503 833</b>

## 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. Fram till och med den 10 december 2019 då Bolaget sålde samtliga fastighetsägande dotterbolag omfattades bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet att äga och förvalta logistikfastigheter. Därefter omfattar koncernens verksamhet att förvalta likvida medel.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Bråviken Logistik AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU.

Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

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 har 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 redovisades fram till

försäljningen av de fastighetsägande bolagen, fortsatt som operationella leasingavtal.

Det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar har inte haft någon påverkan på periodens resultat.

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

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### *Överskottsgrad*

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

### *EPRA NAV per aktie*

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

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

### *Soliditet*

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### *Fastigheternas direktavkastning*

Driftnetto, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.





### STYRELSENS INTYGANDE

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

Bokslutskommunikén för Bråviken Logistik AB (publ) godkändes av styrelsen den 3 februari 2020.

Stockholm den 3 februari 2020  
Bråviken Logistik AB (publ)  
Org.nr: 559020-2353

Christer Rapp  
*Styrelseordförande*

Per-Åke Agnevik  
*Styrelseledamot*

Peter Lindblad  
*Styrelseledamot*

Erica Magnergård  
*Styrelseledamot*

Johan Åskog  
*Verkställande direktör*

### INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Bråviken Logistik AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 3 februari 2020.

### ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10.00 den 6 mars 2020. Kallelse publiceras på [www.bravikenlogistik.se](http://www.bravikenlogistik.se). Årsredovisning för 2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 3 februari 2020. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

**KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN**  
2020-03-06                      Årsstämma

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Namn: Sara Williamson, IR-kontakt  
Mail: [sara.williamson@paretosec.com](mailto:sara.williamson@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 94

Bråviken Logistik AB (publ)  
c/o Pareto Business Management AB  
Box 7415  
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559020-2353  
Hemsida: [www.bravikenlogistik.se](http://www.bravikenlogistik.se)