

Bråviken Logistik AB (publ)

Delårsrapport juli – september 2018





FÖRSTA KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 019 (23 778) tkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 22 782 (22 691) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 14 514 (6 016) tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

BRÅVIKEN LOGISTIK AB (PUBL) 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 NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	Jul - sep 18	Jul - sep 17
Hysesintäkter	24 019	23 778
Driftnetto	22 782	22 691
Förvaltningsresultat	15 886	13 457
Marknadsvärde fastigheten	1 537 000	1 515 000
Antal utestående aktier, st	5 450 000	5 450 000
Överskottsgrad, %	94,8	95,4
Avkastning på eget kapital, %	9,9	4,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,5
Soliditet, %	37,0	37,7
Belåningsgrad, %	62,5	64,1
Skuldsättningskvot, ggr	2,2	2,3
Resultat per aktie, kr	2,7	1,1
EPRA NAV per aktie, kr	112,8	109,9
Fastigheternas direktavkastning, %	5,9	6,0



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. Fastigheterna värderats av extern värderare två gånger per år, vid hel- och halvårskiftet. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt det verkliga värdet oförändrat jämfört mot årsbokslut 2018-06-30. Nästa fastighetsvärdering kommer att ske 2018-12-31.

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 422 (422) tkr per 2018-09-30. Räntekostnader under perioden uppgick till 5 839 (5 808) tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bråviken Logistik AB (publ) hade vid periodens utgång 628 (423) aktieägare.

Årsstämman beslutade om en utdelning på 8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 43 600 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning är den 4 oktober 2018, 28 december 2018, 29 mars 2019 samt 28 juni 2019.

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.

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 tsek från 100 tsek. Det justerade förslaget presenterades för riksdagen i april 2018 och förväntas träda i kraft 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>	Jul - sep 18	Jul - sep 17
Hysesintäkter	24 019	23 778
Drift- och underhållskostnader	-495	-345
Fastighetsskatt	-742	-742
Driftnetto	22 782	22 691
Administrationskostnader	-591	370
Pantbrevskostnader	-	-3 389
Finansiella intäkter	-	1
Finansiella kostnader	-6 305	-6 216
Förvaltningsresultat	15 886	13 457
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-	-
Resultat före skatt	15 886	13 457
Uppskjuten Skatt*	-1 372	-7 441
Periodens resultat	14 514	6 016
Resultat per aktie, SEK	2,7	1,1
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 450	5 450

* Hänförlig till uppskjuten skatt på temporära skillnader mellan verkligt värde och skattemässigt restvärde



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2018	30 jun 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 537 000	1 537 000
Summa anläggningstillgångar	1 537 000	1 537 000
Kundfordringar	-	122
Övriga kortfristiga fordringar	184	5 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 951	6 509
Likvida medel	62 222	59 521
Summa omsättningstillgångar	68 357	71 686
SUMMA TILLGÅNGAR	1 605 357	1 608 686
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	594 600	580 086
Totalt eget kapital	594 600	580 086
Upplåning	945 703	948 974
Uppskjutna skatteskulder	19 947	18 575
Summa långfristiga skulder	965 650	967 549
Kortfristig del av upplåning	14 775	14 775
Leverantörsskulder	164	199
Aktuella skatteskulder	480	3 535
Övriga kortfristiga skulder	1 416	14 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 272	28 172
Summa kortfristiga skulder	45 107	61 051
Summa skulder	1 010 757	1 028 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 605 357	1 608 686



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 18	Jul - sep 17
Resultat efter finansiella poster	15 886	13 457
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	371	-2 169
Betald skatt	-3 055	-3 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 202	7 407
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	122	-2 347
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	5 782	1 180
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-35	-41 459
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 777	-2 412
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 294	-37 631
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Utdelning	-10 900	-
Amortering	-3 693	-3 693
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 593	-3 693
Periodens kassaflöde	2 701	-41 324
Likvida medel vid periodens början	59 521	93 734
Likvida medel vid periodens slut	62 222	52 410



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jul - sep 18	Jul - sep 17
Nettoomsättning	270	295
Administrationskostnader	-600	461
Rörelseresultat	-330	756
Finansiella intäkter	3 007	3 007
Finansiella kostnader	-3	-
Resultat före skatt	2 674	3 763
Skatt	-	-
Periodens resultat	2 674	3 763

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 sep 2018	30 jun 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	13 386	13 386
Långfristiga fordringar koncernföretag	477 217	477 217
Summa anläggningstillgångar	490 603	490 603
Fordringar hos koncernföretag	13 700	13 700
Övriga kortfristiga fordringar	171	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	487	83
Summa omsättningstillgångar	14 358	14 149
Likvida medel	6 520	15 061
SUMMA TILLGÅNGAR	511 481	519 813
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 450	5 450
Fritt eget kapital	503 173	500 499
Eget kapital	508 623	505 949
Leverantörsskulder	-	139
Skatteskulder	2 599	2 599
Övriga kortfristiga skulder	-	10 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259	210
Summa kortfristiga skulder	2 858	13 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	511 481	519 813



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 2017/2018, sidorna 12-16.

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

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

Resultat per aktie
Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

EPRA NAV per aktie
Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning
Driftnetto, omräknat till 12 månader dividerat med fastigheternas marknadsvärde



STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar 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.

Delårsrapporten för Bråviken Logistik AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 november 2018.

Stockholm den 26 november 2018
Bråviken Logistik AB (publ)
Org.nr: 559020-2353

Christer Rapp
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Peter Lindblad
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Bråviken Logistik AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 november 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-02-18 Halvårsrapport
2019-05-27 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, VD
Mail: johan.askog@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

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

Organisationsnummer: 559020-2353
Hemsida: www.bravikenlogistik.se