

# Bråviken Logistik AB (publ)

Halvårsrapport juli – december 2018





#### ANDRA KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 068 (24 565) tkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 22 586 (23 409) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 29 036 (25 341) tkr.

#### HALVÅRET JULI – DECEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 48 087 (48 343) tkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 45 368 (46 225) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 43 550 (31 356) tkr.

#### 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.

#### 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>	<b>Okt - dec 2018</b>	<b>Okt - dec 2017</b>	<b>Jul - dec 2018</b>	<b>Jul - dec 2017</b>
Hyresintäkter	24 068	24 565	48 087	48 343
Driftnetto	22 586	23 409	45 368	46 225
Förvaltningsresultat	15 235	19 619	31 121	33 075
Marknadsvärde fastigheten	1 555 000	1 524 000	1 555 000	1 524 000
Antal utestående aktier, st	5 450 000	5 450 000	5 450 000	5 450 000
Överskottsgrad, %	93,8	95,3	94,3	95,6
Avkastning på eget kapital, %	19,8	19,1	15,0	11,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,0	3,5	3,9
Soliditet, %	35,7	33,8	35,7	33,8
Belåningsgrad, %	61,6	62,6	61,6	62,6
Skuldsättningskvot, ggr	2,2	2,6	2,2	2,4
Resultat per aktie, kr	5,3	4,6	8,0	5,8
EPRA NAV per aktie, kr	110,9	103,1	110,9	103,1
Fastigheternas direktavkastning, %	5,8	6,1	5,8	6,1



### 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 värderas av extern värderare två gånger per år, vid hel- och halvårsskiftet. Det verkliga värdet 2018-12-31 är 1 555 000 (1 537 000) Nästa fastighetsvärdering kommer att ske 2019-06-30.

### 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 5 632 (7 323) tkr per 2018-12-31. Räntekostnader under perioden uppgick till 11 648 (11 819) tkr.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Bråviken Logistik AB (publ) hade vid periodens utgång 662 (544) 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 var den 4 oktober 2018 och 28 december 2018 och kommande avstämningsdagar är 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 trädde 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>	Okt - dec 2018	Okt - dec 2017	Jul - dec 2018	Jul - dec 2017
Hysesintäkter	24 068	24 565	48 087	48 343
Drift- och underhållskostnader	-740	-414	-1 235	-634
Fastighetsskatt	-742	-742	-1 484	-1 484
<b>Driftnetto</b>	<b>22 586</b>	<b>23 409</b>	<b>45 368</b>	<b>46 225</b>
Administrationskostnader	-1 086	-691	-1 677	-445
Pantbrevskostnader	-	-	-	-3 392
Finansiella intäkter	-	3 383	-	3 383
Finansiella kostnader	-6 265	-6 482	-12 570	-12 696
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>15 235</b>	<b>19 619</b>	<b>31 121</b>	<b>33 075</b>
<i>Värdoförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	18 000	9 000	18 000	9 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>33 235</b>	<b>28 619</b>	<b>49 121</b>	<b>42 075</b>
Uppskjuten Skatt*	-4 199	-3 278	-5 571	-10 719
<b>Periodens resultat</b>	<b>29 036</b>	<b>25 341</b>	<b>43 550</b>	<b>31 356</b>
Resultat per aktie, SEK	5,3	4,6	8,0	5,8
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 450	5 450	5 450	5 450

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



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 dec 2018</b>	<b>30 jun 2018</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 555 000	1 537 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 555 000</b>	<b>1 537 000</b>
Kundfordringar	15	122
Övriga kortfristiga fordringar	2 062	5 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 749	6 509
Likvida medel	62 337	59 521
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>69 163</b>	<b>71 686</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 624 163</b>	<b>1 608 686</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	580 036	580 086
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>580 036</b>	<b>580 086</b>
Upplåning	942 431	948 974
Uppskjutna skatteskulder	24 146	18 575
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>966 577</b>	<b>967 549</b>
Kortfristig del av upplåning	14 775	14 775
Leverantörsskulder	74	199
Aktuella skatteskulder	-	3 535
Övriga kortfristiga skulder	34 106	14 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 595	28 172
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>77 550</b>	<b>61 051</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 044 127</b>	<b>1 028 600</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 624 163</b>	<b>1 608 686</b>



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Okt - dec 2018	Okt - dec 2017	Jul - dec 2018	Jul - dec 2017
Förvaltningsresultat	15 235	19 618	31 121	33 075
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	442	514	813	-790
Betald skatt	-2 445	3 313	-5 499	-568
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>13 232</b>	<b>23 445</b>	<b>26 435</b>	<b>31 717</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-15	2 568	107	221
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 288	-3 425	7 197	6 320
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-90	844	-125	-40 615
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	293	-6 559	-1 610	-18 400
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 708</b>	<b>16 873</b>	<b>32 004</b>	<b>-20 757</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Utdelning	-10 900	-10 900	-21 800	-10 900
Amortering	-3 694	-3 694	-7 388	-7 388
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 594</b>	<b>-14 594</b>	<b>-29 188</b>	<b>-18 288</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>114</b>	<b>2 279</b>	<b>2 816</b>	<b>-39 045</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>62 222</b>	<b>52 410</b>	<b>59 521</b>	<b>93 734</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>62 337</b>	<b>54 689</b>	<b>62 337</b>	<b>54 689</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Okt - dec 2018	Okt - dec 2017	Jul - dec 2018	Jul - dec 2017
Nettoomsättning	269	283	539	295
Administrationskostnader	-739	-772	-1 339	-29*
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-470</b>	<b>-489</b>	<b>-800</b>	<b>266</b>
Finansiella intäkter	3 007	3 007	6 014	6 014
Finansiella kostnader	-4	-	-7	-
Utdelning på andelar i dotterföretag	-	28 800	-	28 800
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 533</b>	<b>31 318</b>	<b>5 207</b>	<b>35 080</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 533</b>	<b>31 318</b>	<b>5 207</b>	<b>35 080</b>

\* I perioden juli-okt 2017 var administrationskostnaderna positiva pga för höga reserveringarna föregående år.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 dec 2018	30 jun 2018
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	13 386	13 386
Långfristiga fordringar koncernföretag	477 217	477 217
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>490 603</b>	<b>490 603</b>
Fordringar hos koncernföretag	1 000	13 700
Övriga kortfristiga fordringar	90	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	249	83
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 339</b>	<b>14 149</b>
Likvida medel	11 193	15 061
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>503 135</b>	<b>519 813</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	5 450	5 450
Fritt eget kapital	462 106	500 499
<b>Eget kapital</b>	<b>467 556</b>	<b>505 949</b>
Leverantörsskulder	40	139
Skatteskulder	2 599	2 599
Övriga kortfristiga skulder	32 700	10 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239	210
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>35 579</b>	<b>13 864</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>503 135</b>	<b>519 813</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. 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 halvårsrapport 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.

Halvårsrapporten för Bråviken Logistik AB (publ) godkändes av styrelsen den 18 februari 2019.

Stockholm den 18 februari 2019  
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 18 februari 2019.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-05-27	Delårsrapport Q3
2019-08-26	Bokslutskommuniké

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, VD  
Mail: [johan.askogh@paretosec.com](mailto:johan.askogh@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](http://www.bravikenlogistik.se)