

## Västsvensk Logistik AB (publ) Halvårsrapport 1 maj 2018 – 31 oktober 2018

### ANDRA KVARTALET 2018-08-01—2018-10-31

- Hyresintäkter 9 953 Tkr.
- Driftnetto 8 986 Tkr.
- Förvaltningsresultat 5 678 Tkr.
- Förvaltningsresultat/aktie 2,32 kr.
- Resultat efter skatt 4 447 Tkr.
- Resultat per aktie 1,81 kr.
- Orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheten uppgår till 0 Tkr.

### FÖRSTA HALVÅRET 2018-05-01—2018-10-31

- Hyresintäkter 19 906 Tkr.
- Driftnetto 18 596 Tkr.
- Förvaltningsresultat 12 041 Tkr.
- Förvaltningsresultat/aktie 4,91 kr.
- Resultat efter skatt 9 433 Tkr.
- Resultat per aktie 3,85 kr.
- Orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheten uppgår till 0 Tkr.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser finns att rapportera efter balansdagen.

### VÄSTSVENSK LOGISTIK I KORTHET

Västsvensk Logistik AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal.

Fastigheten ägs av Västsvensk Logistik Propco AB som sedan fusionen med Västsvensk Bidco AB är ett helägt dotterföretag till Västsvensk Logistik AB. Fastigheten är fullt uthyrd till KappAhl Sverige AB, Jan Håkansson Byggplanering AB samt Technology Solution & Integration Sverige AB. Västsvensk Logistik AB (publ) förvaltas av Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Västsvensk Logistik AB:s aktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market.

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN

Bolaget bildades 27 oktober 2017 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades i januari 2018. Historiska jämförelsesiffror saknas därmed.

Belopp i Tkr om ej annat anges.

Finansiell översikt och nyckeltal	1 aug 2018 -31 okt 2018	1 maj 2018 -31 okt 2018
Totala intäkter	9 953	19 906
Driftnetto	8 986	18 596
Förvaltningsresultat	5 678	12 041
Resultat efter skatt	4 447	9 433

Finansiell ställning	31 okt 2018	30 apr 2018
Förvaltningsfastighet	645 000	645 000
Eget kapital	247 695	258 107
Fastighetslån	397 000	399 000

Kassaflöde	1 aug 2018 -31 okt 2018	1 maj 2018 -31 okt 2018
Löpande verksamheten (netto)	2 908	7 163
Investeringsverksamheten (netto)	0	0
Finansieringsverksamheten (netto)	-6 145	-7 145
Likvida medel vid periodens slut	23 729	23 729

Nyckeltal per aktie	31 okt 2018	30 apr 2018
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,91	2,09
Resultat per aktie före utspädning, kr	3,85	10,93
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,85	10,93
Eget kapital per aktie, kr	101,10	105,35
Börskurs per aktie, kr	103,00	100,5
Börskurs/Eget kapital, %	102	95

Antal utestående aktier	2 450 000	2 450 000
-------------------------	-----------	-----------

## VD HAR ORDET

Verksamheten har en stor andel fasta intäkter och kostnader och utvecklingen under perioden ligger i linje med den bolagsbeskrivning som finns på bolagets hemsida.

Vi har ett gott samarbete med hyresgästerna och fortsätter att utveckla fastigheten tillsammans.

## FASTIGHETEN

Fastigheten innehas med äganderätt och utgörs av en logistikbyggnad och kontorsbyggnad belägna i Mölndal, cirka 12 km från centrala Göteborg. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 48,064 m<sup>2</sup>, varav 39,042 m<sup>2</sup> utgörs av logistikytor och 9,022 m<sup>2</sup> av kontorsytor. Byggnaderna uppfördes 1981 och byggdes ut 2002. Den totala tomtytan uppgår till 53,192 m<sup>2</sup>.

Fastighetens läge lämpar sig väl för logistikändamål då mikroläget, med närhet till motorvägarna E6 samt E20, möjliggör leverans till kunder via såväl lastbil, tåg, båt samt flyg. Det direkta närområdet har under senare år sett ökad aktivitet inom bostadsutveckling och enligt Mölndal Kommun uppskattas att cirka 11,000 nya bostäder kommer byggas inom de närmaste 10 åren.

## HYRESAVTAL

Fastigheten är uthyrd till tre hyresgäster, där KappAhl Sverige AB representerar 97% av hyresintäkterna och två mindre kontorshyresgäster de resterande 3%. KappAhl använder fastigheten som sitt centrallager och huvudkontor och tillgodoser 360 butiker med varor i fyra länder samt e-handel genom fastigheten.

KappAhls hyreskontrakt löper t.o.m. oktober 2027 med en ömsesidig uppsägningstid på 12 månader och de två mindre kontorshyreskontrakten löper t.o.m. juni 2019 samt april 2020.

Hyresvärdet för 2018 uppgår till 38 858 Tkr exklusive fastighetsskatt. KappAhls bashyra justeras med 90% av förändringen av KPI med basår 2012.

## KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN 1 MAJ – 31 OKTOBER 2018

### Generellt

Västsvensk Logistik AB bildades 27 oktober 2017 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades i januari 2018. Historiska jämförelsetal för perioden saknas.

### Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under första halvåret till 19 906 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 431 Tkr.

### Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för perioden till 1 310 Tkr, vilket motsvarar 27,26 kr/kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 715 Tkr.

KappAhl Sverige AB har eget avtal för el och övriga mediakostnader.

De centrala administrationskostnaderna under perioden uppgick till 1 028 Tkr.

### Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för första halvåret uppgick till 5 526 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 5 068 Tkr.

### Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgår till 0 Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 0 Tkr.

### Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattkostnad på -509 Tkr, varav -608 Tkr är hänförlig till förändring i temporära skillnader och 98 Tkr är avser förändring i underskottsavdrag. Koncernen redovisar en verklig skatt om -2 099 Tkr.

### Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 maj 2018 till 31 oktober 2018 till 12 041 Tkr. Detta motsvarar 4,91 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 9 433 Tkr, motsvarande 3,85 kr per aktie.

## **INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 7 163 Tkr.  
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr.  
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -7 145 Tkr.  
Periodens kassaflöde uppgick netto till 18 Tkr.

## **FINANSIERING**

### **Eget kapital**

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 247 695 Tkr. Beslutad med ännu ej utbetald utdelning om 14 700 Tkr, motsvarande 6,00 kr per aktie har skuldförts.

### **Räntebärande skulder**

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolagets indirekta dotterbolag, Västsvensk Logistik Propco AB ("Propco"), ett femårigt kreditavtal med Deutsche Pfandbriefbank AG. Lånebeloppet uppgår till 400 000 Tkr.

Lånet löper med en fast årlig ränta på 2,485%. Den årliga amorteringen uppgår till 1% av lånebeloppet (4 000 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Vid utgången av perioden uppgick låneskulden till 397 000 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

### **Likviditet**

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 oktober 2018 uppgick till 23 729 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra med 4 147 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 459 Tkr.

## **FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE**

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Västsvensk Logistik har valt att redovisa fastigheten till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

CBRE har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten med värdetidpunkt 2018-04-30. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödesanalysen ger ett marknadsvärde för fastigheten Hästägaren 3 vid värdetidpunkten den 30 april 2018 om 645 mkr motsvarande 13 420 kr/kvm.

Inga värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden, varför det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 645 000 Tkr vid periodens utgång, vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 0 Tkr för perioden.

## **AKTIEN OCH ÄGARNA**

Västsvensk Logistik noterades på Spotlight Stock Market (fd Aktietorget) den 29 januari 2018. Bolaget har avtal med Sedermera Fondkommission som likviditetsgarant.

Kursen den 31 oktober 2018 uppgick till 103 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 252 350 Tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 2 450 000.

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

## **RISKER OCH RISKHANTERING**

Västsvensk Logistik AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Inga förändringar bedöms ha skett gällande bolagets riskfaktorer vilka återfinns på sidan 28 i bolagets årsredovisning för 2017.

## **ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR**

Fastigheten ägs av Västsvensk Logistik Propco AB. Västsvensk Logistik Propco AB är sedan fusionen med Västsvensk Bidco AB under kvartal två ett helägt dotterföretag till Västsvensk Logistik AB (publ).

Västsvensk förvaltas av en extern leverantör, Hestia Fastighetsförvaltning AB. Samtliga ledande befattningar i Västsvensk (vd, finanschef och förvaltningschef) innehas av personal anställd i eller kontrakterad av Hestia. Därtill har bolaget avtal om teknisk förvaltning med Hestia Fastighetsförvaltning AB.

## **SEGMENTRAPPORTERING**

Västsvensk Logistik bedriver verksamhet inom endast ett segment, fastigheten Hästägaren 3 i Göteborg.

## **NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER**

Till Västsvensk Logistik AB:s närstående hör styrelseledamoten Stefan Björkqvist som har ett indirekt ägande i Investmentaktiebolaget Cyclops AB vilket är delägare i Hestia Fastighetsförvaltning AB:s moderbolag.

Interna transaktioner mellan moder- och dotterföretag har eliminerats i koncernen.

## **REVISION**

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

## KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport november 2018 - januari 2019

2019-03-28

## UTBETALNINGAR AV UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-02-14
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-02-15
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2019-02-18
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-02-21
  
- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-05-16
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-05-17
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2019-05-20
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-05-23

## FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Maarit Nordmark, vd, Västsvensk Logistik AB (publ)  
+46 70-688 63 83, [Maarit.Nordmark@hestia.se](mailto:Maarit.Nordmark@hestia.se)

Gunilla Persson, ekonomichef, Västsvensk Logistik AB (publ),  
+ 46 70-169 64 01, [Gunilla.Persson@hestia.se](mailto:Gunilla.Persson@hestia.se)

Besök gärna bolagets hemsida: [www.vastsvensklogistik.se](http://www.vastsvensklogistik.se)



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.

Stockholm den 28 december 2018

Västsvensk Logistik AB (publ), organisationsnummer 559132-1145.

Per-Olof Persson  
Styrelseordförande

Maarit Nordmark  
VD

Per-Åke Agnevik  
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist  
Styrelseledamot

Peter Bredelius  
Styrelseledamot

## FINANSIELLA RAPPORTER

### RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 aug 2018 -31 okt 2018	1 maj 2018 -31 okt 2018
Hysesintäkter	9 953	19 906
Driftkostnader	-14	-48
Underhåll	-675	-715
Fastighetsskatt	-217	-433
Övriga fastighetskostnader	-62	-114
<b>Driftnetto</b>	<b>8 986</b>	<b>18 596</b>
		0
Administrationskostnader	-545	-1 028
Finansiella kostnader	-2 762	-5 526
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5 678</b>	<b>12 041</b>
<b>Värdeförändringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Fastighet, orealiserad	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 678</b>	<b>12 041</b>
Aktuell skatt	-1 003	-2 099
Uppskjuten skatt	-228	-509
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 447</b>	<b>9 433</b>
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Totalresultat för perioden</b>	<b>4 447</b>	<b>9 433</b>

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 okt 2018	30 apr 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastighet	645 000	645 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>645 000</b>	<b>645 000</b>
Hysesfordringar	0	68
Övriga fordringar	5 317	8 145
Likvida medel	23 729	23 711
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29 046</b>	<b>31 925</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>674 046</b>	<b>676 925</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	<b>247 695</b>	<b>258 107</b>
Fastighetslån, långfristig del	393 000	395 000
Uppskjuten skatteskuld	6 587	6 078
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>399 587</b>	<b>401 078</b>
Fastighetslån, kortfristig del	4 000	4 000
Leverantörsskulder	8	5 220
Förutbetalad hyresintäkt	4 147	4 103
Upplupen räntekostnad	459	408
Övriga upplupna kostnader	813	3 029
Övriga kortfristiga skulder	17 338	980
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>26 765</b>	<b>17 740</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>426 351</b>	<b>418 818</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>674 046</b>	<b>676 925</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital vid årets början	258 107
Utdelning	-19 845
Periodens resultat	9 433
<b>Summa eget kapital vid periodens slut</b>	<b>247 695</b>

## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 aug 2018	1 maj 2018
	-31 okt 2018	-31 okt 2018
Rörelseresultat	8 441	17 568
Erlagd ränta	-2 541	-5 083
Erlagd skatt	-1 003	-2 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 897</b>	<b>10 386</b>
<b>före förändring av rörelsekapitalet</b>		
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-6 059	-2 896
Kassaflöde från förändring av lev skulder	-2 085	-5 212
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	6 155	4 885
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 908</b>	<b>7 163</b>
Förvärv av förvaltningsfastighet	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Amortering	-1 000	-2 000
Utdelning	-5 145	-5 145
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 145</b>	<b>-7 145</b>
<b>Nettoförändring av likvida medel</b>	<b>-3 237</b>	<b>18</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>26 966</b>	<b>23 711</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>23 729</b>	<b>23 729</b>

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 aug 2018 -31 okt 2018	1 maj 2018 -31 okt 2018
<b>Totala intäkter</b>	<b>300</b>	<b>600</b>
Kostnader för förvaltning	-537	-1 034
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-237</b>	<b>-434</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	5 145	5 145
Finansiella kostnader	-10	-13
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 897</b>	<b>4 698</b>
Skatt	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>4 897</b>	<b>4 698</b>

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 okt 2018	30 apr 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Aktier i dotterföretag	223 819	223 819
Uppskjuten skattefordran	286	286
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>224 105</b>	<b>224 105</b>
Övriga fordringar	5 378	4 444
Likvida medel	702	2 545
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 080</b>	<b>6 990</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>230 185</b>	<b>231 095</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>	<b>229 860</b>	<b>230 308</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Leverantörsskulder	0	388
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	325	400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>325</b>	<b>788</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>325</b>	<b>788</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>230 185</b>	<b>231 095</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 aug 2018	1 maj 2018
	-31 okt 2018	-31 okt 2018
Rörelseresultat	-237	-434
Erlagd ränta	-10	-13
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-247</b>	<b>-447</b>
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-509	-934
Kassaflöde från förändring av leverantörsskuld	-388	-388
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	0	-75
<b>Nettokassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-897</b>	<b>-1 398</b>
Utdelning från dotterföretag	5 145	5 145
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>5 145</b>	<b>5 145</b>
Lämnad utdelning	-5 145	-5 145
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 145</b>	<b>-5 145</b>
<b>Nettoförändring av likvida medel</b>	<b>-1 144</b>	<b>-1 844</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>1 846</b>	<b>2 546</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>702</b>	<b>702</b>