

Västsvensk Logistik AB (publ)
Delårsrapport 2 november 2017 – 31 januari 2018



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 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 ABs aktier är upptagna till handel på Aktietorget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- * Västsvensk Logistik AB (publ) bildades 2017-11-02.
- * Bolaget har under perioden förvärvat fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal genom att förvärva samtliga aktier i bolaget Västsvensk Propco AB från Säljaren Klöverhalm AB.
- * Fastigheten Hästägaren 3 är uthyrd till tre hyresgäster där KappAhl Sverige AB utgör den största hyresgästen och står för 97% av fastighetens hyresintäkter. Hyreskontraktet med KappAhl löper till 30 oktober 2027.
- * Ett femårigt kreditavtal har tecknats med Deutsche Pfandbriefbank AG. Lånebeloppet uppgår till 400 000 000 kr.
- * Västsvensk Logistik aktie upptogs till handel på Aktietorget 2018-01-29 under namnet VASLOG.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- * Vid extra bolagsstämma 2018-03-20 valdes ny styrelse bestående av Per-Åke Agnevik, Stefan Björkqvist, Peter Bredelius och Per-Olof Persson med Per-Olof Persson som ordförande.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Bolaget bildades 2 november 2017 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades 11 januari 2018. Historiska jämförelsetal för perioden saknas.

Beloppt i Tkr om ej annat anges.

Finansiell översikt och nyckeltal	2 nov 2017 -31 jan 2018
Totala intäkter	3 318
Driftnetto	3 231
Förvaltningsresultat	856
Resultat efter skatt	21 537

Finansiell ställning	31 jan 2018
Förvaltningsfastighet	643 000
Eget kapital	252 877
Fastighetslån	400 000

Kassaflöde	2 nov 2017 -31 jan 2018
Löpande verksamheten (netto)	36 970
Investeringsverksamheten (netto)	-643 000
Finansieringsverksamheten (netto)	630 841
Likvida medel vid periodens slut	25 311

Nyckeltal per aktie	31 jan 2018
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,35
Resultat per aktie före utspädning, kr	8,79
Resultat per aktie efter utspädning, kr	8,79
Eget kapital per aktie, kr	103,22
Börskurs per aktie, kr	104,50
Börskurs/Eget kapital, %	101

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

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 m², varav 39,042 m² utgörs av logistikytor och 9,022 m² av kontorsytor. Byggnaderna uppfördes 1981 och byggdes ut 2002. Den totala tomtytan uppgår till 53,192 m².

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 närmsta 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 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 - KONCERNEN

Generellt

Västsvensk Logistik AB bildades 2 november 2017 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades 11 januari 2018. Historiska jämförelsetal för perioden saknas.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden november 2017 till januari 2018 till 3 318 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 72 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 86 Tkr, vilket motsvarar 1,79 kr/kvm. Största kostnadsposten är fastighetsskatt.

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

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 1 737 Tkr. Av dessa avser 1 671 Tkr kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärvet av Västsvensk Logistik Propco AB och kostnader för anslutning till Aktietorget.

Totala uppstartskostnader består förutom av kostnaderna ovan redovisade i resultatet, av kostnader för nyemissionen 13 659 Tkr redovisade under eget kapital.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader netto uppgick till 639 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 522 Tkr.

Bolaget har under perioden erlagt 13 659 Tkr i ersättning till Arctic Securities avseende tjänster rörande kapitalanskaffning och förvärv av fastigheten. Ersättningen har reducerat eget kapital men ej resultatförts.

Värdeförändringar

Förvärvspriset för fastigheten uppgick till 613 800 Tkr och kostnader för att genomföra förvärvet uppgick till 1 970 Tkr. Totala förvärvspriset uppgick till 615 770 Tkr. Inga värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 643 000 Tkr vid periodens utgång (se "Fastighetens marknadsvärde" nedan), vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 27 230 Tkr.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad på 6 044 Tkr, varav 5 991 Tkr avser orealiserad värdeförändring på fastigheten och 53 Tkr avser förändring i skattemässigt värde på fastigheten.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden till 856 Tkr. Detta motsvarar 0,35 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 21 537 Tkr, motsvarande 8,79 kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 36 970 Tkr.

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -643 000 Tkr.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 630 841 Tkr.

Periodens kassaflödet uppgick netto till 24 811 Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid delårsperiodens slut till 252 877 Tkr.

Kostnader för kapitalanskaffning och fastighetsförvärv har minskat eget kapital under perioden med 13 659 Tkr.

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. Som säkerhet för lånet har bolaget, tillsammans med sitt dotterbolag Västsvensk Bidco AB ("Bidco"), ställt borgen (proprie-borgen), pantsatt sina aktier i Bidco och ställt pant över vissa aktieägarlån. Vidare har Bidco pantsatt sina aktier i Propco och sina rättigheter under förvärvsavtalet avseende Propco. Propco har som låntagare ställt säkerhet över vissa bankkonton, sin fastighetsförsäkring, vissa fastighetsinteckningar och vissa hyresavtal. 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.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

LIKVIDITET

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 januari 2018 uppgick till 25 311 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra med 4 147 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 522 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.

Marknadsvärdet vid transaktionen i januari uppgick till 643 000 Tkr. Mot bakgrund av att transaktionen genomfördes relativt nära bokslutet har någon ny extern värdering inte gjorts. Företagsledningen har analyserat den värdering som gjordes i samband med förvärvet och bedömt att det verkliga värdet inte varit föremål för några större förändringar. Fastigheten redovisas därför till ett marknadsvärde om 643 000 Tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Västsvensk Logistik noterades på Aktietorget den 29 januari 2018. Bolaget har avtal med Sedermera Fondkommission som likviditetsgarant.

Kursen den 31 januari 2018 uppgick till 104,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 256 025 Tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 2 450 000.

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

ORGANISATION OCH JURDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Västsvensk Logistik Propco AB (fd Klöver Helge AB) som är ett helägt dotterföretag till Västsvensk Bidco AB.



Västsvensk Logistik AB (publ) avses slås ihop med Västsvensk Bidco AB inom 6-9 månader (fr.o.m. Jan 2018), vilket gör Västsvensk Logistik AB (publ) till direkt ägare av Klöver Helge AB.

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

FINANSIELL INFORMATION

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

		2 nov 2017
Belopp i Tkr	Not 1	-31 jan 2018
Hysesintäkter		3 318
Driftkostnader		-3
Fastighetsskatt		-72
Övriga fastighetskostnader		-11
Driftnetto		3 231
Administrationskostnader	1	-1 737
Finansiella kostnader		-639
Förvaltningsresultat		856
Värdeförändringar		
Fastighet, orealiserad		27 230
Resultat före skatt		28 086
Aktuell skatt		-505
Uppskjuten skatt		-6 044
Periodens resultat		21 537
Övrigt totalresultat		0
Totalresultat för perioden		21 537

Not 1 2018 inkluderar uppstartskostnader -1 671 Tkr.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr 31 jan 2018

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastighet	643 000
Summa anläggningstillgångar	643 000
Hysesfordringar	0
Övriga fordringar	5 240
Likvida medel	25 311
Summa omsättningstillgångar	30 551
Summa tillgångar	673 551

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	252 877
Fastighetslån, långfristig del	396 000
Uppskjuten skatteskuld	6 044
Summa långfristiga skulder	402 044
Fastighetslån, kortfristig del	4 000
Leverantörsskulder	58
Förutbetalad hyresintäkt	4 147
Upplupen räntekostnad	552
Övriga upplupna kostnader	8 355
Övriga kortfristiga skulder	1 517
Summa kortfristiga skulder	18 630
Summa skulder	420 674
Summa eget kapital och skulder	673 551

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr

Summa eget kapital periodens början 2 november 2017	
Bolagsbildning	500
Nyemission	245 000
Nedsättning	-500
Emissionskostnader	-13 659
Periodens resultat	21 537
Summa eget kapital vid periodens slut	252 877

Det finns inga minoritetsintressen

KONCERNENS KASSAFLÖDE

	2 nov 2017
Belopp i Tkr	-31 jan 2018
Rörelseresultat	1 494
Värdeförändring förvaltningsfastighet	27 230
Erlagd ränta	-639
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	28 086
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-5 240
Kassaflöde från förändring av leverantörsskulder	58
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	14 066
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	36 970
Förvärv av förvaltningsfastighet	-643 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-643 000
Upptagna lån	400 000
Kapitaltillskott	230 841
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	630 841
Nettoförändring av likvida medel	24 811
Likvida medel vid periodens början	500
Likvida medel vid periodens slut	25 311

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	
	2 nov 2017 -31 jan 2018
Totala intäkter	
Kostnader för förvaltning	-816
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-816
Resultat från andelar i koncernföretag	0
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader	0
Resultat före skatt	-816
Skatt	0
Årets resultat	-816

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	
	31 jan 2018
TILLGÅNGAR	
Aktier i dotterföretag	209 819
Summa anläggningstillgångar	209 819
Övriga fordringar	126
Likvida medel	21 164
Summa omsättningstillgångar	21 290
Summa tillgångar	231 109
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	230 522
Uppskjuten skatteskuld	0
Summa långfristiga skulder	0
Övriga kortfristiga skulder	50
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	537
Summa kortfristiga skulder	587
Summa skulder	587
Summa eget kapital och skulder	231 109

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	2 nov 2017 -31 jan 2018
Röresleresultat	-816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-816
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-126
Kassaflöde från förändring av leverantörsskuld	0
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	585
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	459
Investering i dotterföretag	-209 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-209 819
Kapitaltillskott	230 841
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	230 841
Nettoförändring av likvida medel	20 664
Likvida medel vid periodens början	500
Likvida medel vid periodens slut	21 164

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Västsvensk Logistik AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 13-19 i Bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Aktietorget. ("Company Description") vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.vastsvensklogistik.se

REVISION

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsredovisning 2017/2018

2018-06-29

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Gunilla Persson, ekonomichef, Västsvensk Logistik AB (publ),

+ 46 70-169 64 01, Gunilla.Persson@hestia.se

Lars Blanke, vd, Västsvensk Logistik AB (publ)

+ 46 70 959 46 78, Lars.Blande@hestia.se

Eller gå till bolagets hemsida

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 29 mars 2018

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

Per-Olof Persson
Styrelseordförande

Lars Blanke
VD

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist
Styrelseledamot

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Västsvensk Logistik AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 mars 2018 kl. 8.00.