

Västsvensk Logistik AB (publ) Kvartalsrapport 1 maj 2019 – 31 juli 2019

FÖRSTA KVARTALET 2019-05-01—2019-07-31

- Hyresintäkter 10 154 (9 953) Tkr.
- Driftnetto 8 741 (9 610) Tkr.
- Underhållskostnader 1 015 (40) Tkr.
- Förvaltningsresultat 5 548 (6 363) Tkr.
- Förvaltningsresultat/aktie 2,26 (2,60) kr.
- Resultat efter skatt 2 026 (4 986) Tkr.
- Resultat per aktie 0,83 (2,04) kr.
- Orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheten uppgår till -2 346 (0) Tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har på årsstämma den 14 augusti 2019 beslutat om utdelning till aktieägarna om totalt 7,20 kr per aktie för räkenskapsåret 2018-05-01—2019-04-30.
- Bolaget har erhållit ett bygglov för sprinklertanken.
- Jan Håkansson byggplanering AB har byggt ett nytt eget huvudkontor och sagt upp lokalen för avflytt.

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

Belopp i Tkr om ej annat anges.

Finansiell översikt och nyckeltal	1 maj 2019 -31 jul 2019	1 maj 2018 -31 jul 2018	1 maj 2018 -30 apr 2019
Totala intäkter	10 154	9 953	40 006
Driftnetto	8 741	9 610	37 162
Förvaltningsresultat	5 548	6 363	23 596
Resultat efter skatt	2 026	4 986	20 295

Finansiell ställning	31 jul 2019	31 jul 2018	30 apr 2019
Förvaltningsfastighet	646 000	645 000	646 000
Eget kapital	260 583	243 248	258 557
Fastighetslån	391 071	398 000	391 856

Kassaflöde	1 maj 2018 -31 jul 2019	1 maj 2018 -31 jul 2018	1 maj 2018 -30 apr 2019
Löpande verksamheten (netto)	4 664	4 255	18 346
Investeringsverksamheten (netto)	-2 346	0	0
Finansieringsverksamheten (netto)	-5 900	-1 000	-18 945
Likvida medel vid periodens slut	19 530	26 966	23 112

Nyckeltal per aktie	31 jul 2019	31 jul 2018	30 apr 2019
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,26	2,60	9,63
Resultat per aktie före utspädning, kr	0,83	2,04	8,28
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,83	2,04	8,28
Eget kapital per aktie, kr	106,36	99,28	105,53
Börskurs per aktie, kr	101,00	112,50	101,00
Börskurs/Eget kapital, %	95	113	96
Antal utestående aktier	2 450 000	2 450 000	2 450 000

VD HAR ORDET

Vi har ett gott samarbete med hyresgästerna och fortsätter att utveckla fastigheten tillsammans. För närvarande pågår en installation av en sprinklercistern, som beräknas tas i bruk under vintern. Bygglovets har nyligen erhållits av kommunen.

Jan Håkansson Byggplanering AB har byggt ett eget nytt huvudkontor och därför sagt upp hyreskontraktet till att upphöra i april 2020. Lokalens hyra motsvarar cirka 2,6 % av fastighetens totala hyresintäkter. Hestia AB har fått i uppdrag att hyra ut lokalen till en ny hyresgäst.

Som tidigare meddelats, fanns det flera dåligt fungerande ventilationsaggregat i byggnaderna. Nu är samtliga aggregat utom ett utbytt. För den aktuella perioden innebär det att underhållskostnaderna är högre än under tidigare kvartal. När samtliga ventilationsaggregaten nu är utbytta och efter att sprinklertanken har blivit installerat, kommer bolaget att återgå till en normal drift- och underhållsbudget. Utöver det redan nämnda, har samtliga takbrunnar blivit spolade och det har visat sig att vissa läcker. Dessa åtgärdas under hösten.

FASTIGHETEN

Fastigheten innehas med äganderätt och utgörs av en logistikbyggnad och en 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 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. april resp. juni 2020. Kontraktet som löper t.o.m. april 2020 är uppsagt av hyresgästen, som flyttar till egna lokaler.

Hyresvärdet för 2019 uppgår till 39 756 (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 JULI 2019

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 maj 2019 - 31 juli 2019 till 10 154 (9 953) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 215 (215) Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för perioden till 1 414 (343) Tkr, vilket motsvarar 29,41 (7,13) kr/kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 1 015 (0) Tkr, varav merparten avser utbyte av ventilationsaggregat.

KappAhl Sverige AB har eget avtal för el och övriga mediakostnader. Därutöver faller största delen av driftkostnader och löpande underhåll på hyresgästen.

De centrala administrationskostnaderna under perioden uppgick till 467 (483) Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för de första 3 månaderna uppgick till 2 726 (2 764) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 2 507 (2 532) Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring för perioden uppgår till 2 346 (0) Tkr. Under året genomförda investeringar uppgår till 2 346 Tkr.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad på -261 (-281) Tkr, varav -301 (-325) Tkr är hänförlig till förändring i temporära skillnader och 40 (44) Tkr är avser förändring i underskottsavdrag. Koncernen redovisar en verklig skatt om -915 (-1 096) Tkr.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 maj 2019 till 31 juli 2019 till 5 548 (6 363) Tkr. Detta motsvarar 2,26 (2,60) kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 026 (4 986) Tkr, motsvarande 0,83 (2,04) kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 4 664 Tkr.
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -2 346 Tkr.
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -5 900 Tkr.
Periodens kassaflöde uppgick netto till -3 582 Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 260 583 Tkr. Föreslagen men per 2019-07-31 ej beslutad utdelning har inte 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 394 000 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Likviditet

Bolagets likvida medel den 31 juli 2019 uppgick till 19 530 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra med 4 231 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 456 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 2019-04-30. 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 2019 om 646 mkr motsvarande 13 440 kr/kvm.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 2 346 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 646 000 Tkr vid periodens utgång, vilket resulterar i en realiserad värdeförändring om -2 346 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 juli 2019 uppgick till 101,00 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 247 450 Tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 2 450 000.

De tio största aktieägarna per 28 juni 2019 innehar tillsammans 48,5% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 150 kvalificerade aktieägare, dvs aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Invima AB	200 000	8,2%
ICA-Handlarnas Förbund Finans AB	190 000	7,8%
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	133 000	5,4%
Lin, Micka	120 018	4,9%
Aspelin-Ramm Fastigheter AB	100 000	4,1%
One S	100 000	4,1%
Lin, Fen	98 000	4,0%
Försäkringsbolaget, Avanza Pension	96 018	3,9%
Nordea Bank Abp, Nordea Bank AB (publ)	90 000	3,7%
Nordnet pensionsföräkring AB	60 133	2,5%
Summa 10 största aktieägare	1 187 169	48,5%
Övriga ägare	1 262 831	51,5%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>2 450 000</i>	<i>100,0%</i>

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 2018.

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Västsvensk Logistik Propco AB som är 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

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 aug 2019 - okt 2019 2019-12-20

UTBETALNINGAR AV UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-11-15
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2019-11-18
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2019-11-19
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2019-11-22

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-02-14
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-02-17
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2020-02-18
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2020-02-21

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-05-13
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2020-05-14
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2020-05-15
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2020-05-20

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

Besök gärna bolagets hemsida: 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 27. september 2019

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 maj 2019 -31 jul 2019	1 maj 2018 -31 jul 2018	1 maj 2018 -30 apr 2019
Hysesintäkter	10 154	9 953	40 006
Driftkostnader	-59	-34	-146
Underhåll	-1 015	-40	-1 620
Fastighetsskatt	-283	-217	-867
Övriga fastighetskostnader	-57	-52	-212
Driftnetto	8 741	9 610	37 162
Administrationskostnader	-467	-483	-2 643
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-2 726	-2 764	-10 922
Förvaltningsresultat	5 548	6 363	23 596
Värdetförändringar			
Fastighet, orealiserad	-2 346	0	1 000
Resultat före skatt	3 202	6 363	24 596
Aktuell skatt	-915	-1 096	-4 185
Uppskjuten skatt	-261	-281	-117
Periodens resultat	2 026	4 986	20 295
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	2 026	4 986	20 295

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 jul 2019	31 jul 2018	30 apr 2019
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastighet	646 000	645 000	646 000
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	646 000	645 000	646 000
Hysesfordringar	0	0	0
Övriga fordringar	2 353	5 051	1 818
Likvida medel	19 530	26 966	23 112
Summa omsättningstillgångar	21 883	32 017	24 930
Summa tillgångar	667 883	677 017	670 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	2 450	2 450	2 450
Övrigt tillskjutet kapital	228 873	228 873	228 873
Balanserat resultat inkl årets resultat	29 260	11 925	27 234
Eget kapital	260 583	243 248	258 557
Fastighetslån, långfristig del	387 071	394 000	387 856
Uppskjuten skatteskuld	6 456	6 359	6 194
Summa långfristiga skulder	393 527	400 359	394 051
Fastighetslån, kortfristig del	4 000	4 000	4 000
Leverantörsskulder	1 766	2 093	396
Förutbetalad hyresintäkt	4 231	4 253	4 186
Upplupen räntekostnad	456	434	430
Övriga upplupna kostnader	277	1 023	452
Övriga kortfristiga skulder	3 043	21 609	8 857
Summa kortfristiga skulder	13 773	33 411	18 322
Summa skulder	407 300	433 770	412 373
Summa eget kapital och skulder	667 883	677 018	670 930

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital vid årets början	258 557
Utdelning	0
Periodens resultat	2 026
Summa eget kapital vid periodens slut	260 583

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 maj 2019 -31 jul 2019	1 maj 2018 -31 jul 2018	1 maj 2018 -30 apr 2019
Rörelseresultat	5 928	9 127	35 519
Erlagd ränta	-2 512	-2 542	-10 045
Erlagd skatt	-915	-1 096	-1 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	4 848	5 489	22 551
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-535	3 163	2 375
Kassaflöde från förändring av lev skulder	1 370	-3 127	-4 824
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	-1 019	-1 270	-1 756
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	4 664	4 255	18 346
Investering i förvaltningsfastighet	-2 346	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 346	0	0
Amortering	-1 000	-1 000	-4 000
Utdelning	-4 900	0	-14 945
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 900	-1 000	-18 945
Nettoförändring av likvida medel	-3 582	3 255	-599
Likvida medel vid periodens början	23 112	23 711	23 711
Likvida medel vid periodens slut	19 530	26 966	23 112

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 maj 2019 -31 juli 2019	1 maj 2018 -31 jul 2018	1 maj 2018 -30 apr 2019
Totala intäkter	300	300	1 200
Kostnader för förvaltning	-486	-497	-2 567
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-186	-197	-1 367
Resultat från andelar i koncernföretag	4 900	0	19 600
Finansiella kostnader	-1	-3	-15
Resultat före skatt	4 713	-200	18 218
Skatt	40	44	288
Årets resultat	4 753	-156	18 506

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 juli 2019	31 jul 2018	30 apr 2019
TILLGÅNGAR			
Aktier i dotterföretag	223 819	223 819	223 819
Uppskjuten skattefordran	574	330	574
Summa anläggningstillgångar	224 393	224 149	224 393
Övriga fordringar	5 827	4 870	5 702
Likvida medel	4 076	1 846	4 254
Summa omsättningstillgångar	9 903	6 716	9 956
Summa tillgångar	234 296	230 865	234 349
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	233 722	230 152	228 968
Summa långfristiga skulder	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	297	388	4 929
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	277	325	452
Summa kortfristiga skulder	574	713	5 381
Summa skulder	574	713	5 381
Summa eget kapital och skulder	234 296	230 865	234 349

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

	1 maj 2019 -31 juli 2019	1 maj 2018 -31 jul 2018	1 maj 2018 -30 apr 2019
Belopp i Tkr			
Rörelseresultat	-186	-197	-1 367
Erlagd ränta	0	-3	-15
Erlagd skatt	40	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-146	-200	-1 382
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-125	-426	-1 258
Kassaflöde från förändring av leverantörsskuld	268	0	-359
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	-175	-75	4 952
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-178	-501	1 953
Utdelning från dotterföretag	4 900	0	14 700
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 900	0	14 700
Lämnad utdelning	-4 900	0	-14 945
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 900	0	-14 945
Nettoförändring av likvida medel	-178	-700	1 708
Likvida medel vid periodens början	4 254	2 546	2 546
Likvida medel vid periodens slut	4 076	1 846	4 254