

Västsvensk Logistik AB (publ) Delårsrapport 1 maj 2018 – 31 juli 2018

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Hyresintäkter 9 953 Tkr.
- Driftnetto 9 611 Tkr.
- Förvaltningsresultat 6 364 Tkr.
- Förvaltningsresultat/aktie 2,60 kr.
- Resultat efter skatt 4 986 Tkr.
- Resultat per aktie 2,04 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 är ett helägt dotterdotterföretag 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 maj 2018 -31 jul 2018
Totala intäkter	9 953
Driftnetto	9 611
Förvaltningsresultat	6 364
Resultat efter skatt	4 986

Finansiell ställning	31 jul 2018
Förvaltningsfastighet	645 000
Eget kapital	243 248
Fastighetslån	398 000

Kassaflöde	1 maj 2018 -31 jul 2018
Löpande verksamheten (netto)	4 264
Investeringsverksamheten (netto)	0
Finansieringsverksamheten (netto)	-1 000
Likvida medel vid periodens slut	26 966

Nyckeltal per aktie	31 jul 2018
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,60
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,04
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,04
Eget kapital per aktie, kr	99,28
Börskurs per aktie, kr	112,50
Börskurs/Eget kapital, %	113

Antal utestående aktier	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.

I samband med transaktionen åtog sig säljaren att byta ut samtliga armaturer i logistikdelen. Arbetena är slutförda. Kostnaderna om fem miljoner kronor tas i sin helhet av säljaren.

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 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. 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 JULI 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 perioden till 9 953 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 215 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för perioden till 343 Tkr, vilket motsvarar 7,13 kr/kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 40 Tkr.

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

De centrala administrationskostnaderna under perioden uppgick till 483 Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för perioden 1 maj 2018 - 31 juli 2018 uppgick till 2 764 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 2 532 Tkr.

Värdeförändringar

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

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattkostnad på -281 Tkr, varav -325 Tkr är hänförlig till förändring i temporära skillnader och 44 Tkr är avser förändring i underskottsavdrag. Koncernen redovisar en verklig skatt om -1 096 Tkr.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 maj 2018 till 31 juli till 6 364 Tkr. Detta motsvarar 2,60 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 986 Tkr, motsvarande 2,04 kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 4 255 Tkr.
 Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr.
 Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 000 Tkr.
 Periodens kassaflöde uppgick netto till 3 255 Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 243 248 Tkr. Beslutad med ännu ej utbetald utdelning om 19 845 Tkr, motsvarande 8,10 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.

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 bankkon- ton, 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. Vid utgången av perioden uppgick låneskulden till 398 000 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 juli 2018 uppgick till 26 966 Tkr.

Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra från med 4 253 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 434 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 Fondkommision som likviditetsgarant.

Kursen den 31 juli 2018 uppgick till 112,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 275 625 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 som är ett helägt dotterföretag till Västsvensk Bidco AB. Västsvensk Logistik AB (publ) är moderbolag till Västsvensk Bidco AB. Dotterbolaget Västsvensk Bidco AB inlett fusion med sitt helägda dotterbolag Västsvensk Logistik Propco AB.

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 juli - oktober 2018

2018-12-28

UTBETALNINGAR AV UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-11-15
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2018-11-16
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2018-11-19
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2018-11-22

- 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

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 28 september 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

	1 maj 2018
Belopp i Tkr	-31 jul 2018
Hysesintäkter	9 953
Driftkostnader	-34
Underhåll	-40
Fastighetsskatt	-217
Övriga fastighetskostnader	-52
Driftnetto	9 610
Administrationskostnader	-483
Finansiella kostnader	-2 764
Förvaltningsresultat	6 363
Värdetförändringar	
Fastighet, orealiserad	0
Resultat före skatt	6 363
Aktuell skatt	-1 096
Uppskjuten skatt	-281
Periodens resultat	4 986
Övrigt totalresultat	0
Totalresultat för perioden	4 986

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr

31 jul 2018

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastighet	645 000
Uppskjuten skattefordran	352
Summa anläggningstillgångar	645 352
Hysesfordringar	0
Övriga fordringar	5 051
Likvida medel	26 966
Summa omsättningstillgångar	32 017
Summa tillgångar	677 370

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	243 248
Fastighetslån, långfristig del	394 000
Uppskjuten skatteskuld	6 711
Summa långfristiga skulder	400 711
Fastighetslån, kortfristig del	4 000
Leverantörsskulder	2 093
Förutbetalad hyresintäkt	4 253
Upplupen räntekostnad	434
Övriga upplupna kostnader	1 023
Övriga kortfristiga skulder	21 609
Summa kortfristiga skulder	33 411
Summa skulder	434 122
Summa eget kapital och skulder	677 370

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr

Summa eget kapital vid periodens början	258 107
Utdelning	-19 845
Periodens resultat	4 986
Summa eget kapital vid periodens slut	243 248

KONCERNENS KASSAFLÖDE

	27 okt 2017
Belopp i Tkr	-30 apr 2018
Rörelseresultat	9 127
Erlagd ränta	-2 542
Erlagd skatt	-1 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 489
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	3 163
Kassaflöde från förändring av leverantörsskulder	-3 127
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	-1 270
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	4 255
Förvärv av förvaltningsfastighet	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Amortering	-1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000
Nettoförändring av likvida medel	3 255
Likvida medel vid periodens början	23 711
Likvida medel vid periodens slut	26 966

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 maj 2018
	-31 jul 2018
Totala intäkter	300
Kostnader för förvaltning	-497
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-197
Resultat från andelar i koncernföretag	0
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader	-3
Resultat före skatt	-200
Skatt	44
Årets resultat	-156

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 juli 2018
TILLGÅNGAR	
Aktier i dotterföretag	223 819
Uppskjuten skattefordran	330
Summa anläggningstillgångar	224 149
Övriga fordringar	4 870
Likvida medel	1 846
Summa omsättningstillgångar	6 716
Summa tillgångar	230 865
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	230 152
Summa långfristiga skulder	0
Övriga kortfristiga skulder	388
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	325
Summa kortfristiga skulder	713
Summa skulder	713
Summa eget kapital och skulder	230 865

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 maj 2018
	-31 jul 2018
Rörelseresultat	-197
Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	-3
Erlagd skatt	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-200
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-426
Kassaflöde från förändring av leverantörsskuld	0
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	-75
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-501
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0
Nettoförändring av likvida medel	-700
Likvida medel vid periodens början	2 546
Likvida medel vid periodens slut	1 846