

# Bråviken Logistik AB (publ)

Delårsrapport juli 2017 – mars 2018





#### TREDJE KVARTALET JANUARI – MARS 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 262 tkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 350 tkr.
- Periodens resultat uppgick till 19 959 tkr.

#### NIO MÅNADER JULI 2017 – MARS 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 72 605 tkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 69 575 tkr.
- Periodens resultat uppgick till 51 315 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 AktieTorget.

#### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN\*

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Jan 2018 – mar 2018</b>	<b>Jul 2017- mar 2018</b>
Hyresintäkter	24 262	72 605
Driftnetto	23 350	69 575
Förvaltningsresultat	16 439	49 514
Resultat per aktie, sek	3,7	9,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100 %	100 %
Marknadsvärde fastigheten	1 524 000	1 524 000
Eget kapital per aktie, sek	102,7	102,7
Antal utestående aktier, st	5 450 000	5 450 000
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,8
Avkastning på eget kapital, %	3,6	9,5
Avkastning på totalt kapital, %	1,9	5,8
Belåningsgrad, %	63,9	63,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,7
Soliditet, %	35,3	35,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,3	2,3

\* Jämförelseperioder saknas, bolaget var vilande fram till och med 21 april 2017.



### **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. Vid det andra kvartalets utgång har fastigheterna värderats av extern värderare. Vid tredje kvartalet har bolagets ledning bedömt det verkliga värdet oförändrat jämfört mot kvartal två. Ny fastighetsvärdering kommer att ske 2018-06-30.

### **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 1 266 tkr per 2018-03-31. Räntekostnader under perioden uppgick till 17 568 tkr.

### **AKTIEN OCH ÄGARNA**

Bråviken Logistik AB (publ) hade vid periodens utgång 565 (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 5 oktober 2017, 29 december 2017, 29 mars 2018 samt avstämningsdag för kommande utdelning 29 juni 2018.

### **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 och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal eller att de blir insolventa.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med triple net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästerna, utöver hyran, betalar samtliga media-, drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna.

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.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT\*

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan 2018 – Mar 2018</b>	<b>Jul 2017- Mar 2018</b>
Hysesintäkter	24 262	72 605
Drift- och underhållskostnader	-170	-804
Fastighetsskatt	-742	-2 226
<b>Driftnetto</b>	<b>23 350</b>	<b>69 575</b>
Administrationskostnader	-755	-1 201
Pantbrevskostnader	-10	-3 402
Finansiella intäkter	49	3 432
Finansiella kostnader	-6 195	-18 890
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>16 439</b>	<b>49 514</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-	9 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 439</b>	<b>58 514</b>
Uppskjuten Skatt**	3 520	-7 199
<b>Periodens resultat</b>	<b>19 959</b>	<b>51 315</b>
Resultat per aktie, SEK	3,7	9,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 450	5 450

\* Jämförelseperioder saknas, bolaget var vilande fram till och med 21 april 2017.

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



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31 mar 2018</b>	<b>30 jun 2017</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 524 000	1 515 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 524 000</b>	<b>1 515 000</b>
Övriga kortfristiga fordringar	11 096	11 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 941	8 333
Likvida medel	43 893	93 734
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>62 930</b>	<b>113 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 586 930</b>	<b>1 628 203</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	559 787	516 289
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>559 787</b>	<b>516 289</b>
Upplåning	952 243	956 979
Uppskjutna skatteskulder	18 331	11 226
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>970 574</b>	<b>968 205</b>
Leverantörsskulder	108	41 745
Aktuella skatteskulder	-	1 099
Upplåning kortfristig del	14 775	17 122
Övriga kortfristiga skulder	23 268	7 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 418	76 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>56 569</b>	<b>143 709</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 027 143</b>	<b>1 111 914</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 586 930</b>	<b>1 628 203</b>



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jan 2018 – Mar 2018</b>	<b>Jul 2017- Mar 2018</b>
Resultat efter finansiella poster	16 439	49 514
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	147	-5 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>16 586</b>	<b>44 406</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 505	3 815
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 022	-41 637
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-9 261	-23 543
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 798</b>	<b>-16 959</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>		
Utdelning	-10 900	-21 800
Amortering	-3 694	-11 082
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 594</b>	<b>-32 882</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-10 796</b>	<b>-49 841</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>54 689</b>	<b>93 734</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>43 893</b>	<b>43 893</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 delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Bråviken Logistik AB (publ) årsredovisning 2016/2017, sidorna 9-11.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat och finansiella ställning bedöms sakna betydelse för bedömningen av koncernens resultat och finansiella ställning då den huvudsakliga verksamheten i all väsentlighet återfinns i dotterbolagen. Med anledning av detta har information om moderbolagets resultat och finansiella ställning utelämnats i delårsrapporten.

## REVISION

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

## DEFINITIONER

### *Ekonomisk uthyrningsgrad*

Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till hyresvärde vid årets utgång.

### *Skuldsättningsgrad*

Totala skulder dividerat med eget kapital

### *Avkastning på eget kapital*

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

### *Avkastning på totalt kapital*

Årets resultat, omräkning till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året

### *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.



### 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.

Delårsrapporten för Bråviken Logistik AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 maj 2018.

Skövde den 28 maj 2018  
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 ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 28 maj 2018.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-08-27                      Bokslutskommuniké  
2018-10-02                      Årsstämma

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, VD  
Mail: [johan.askog@paretosec.com](mailto:johan.askog@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)