

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2017-01-01--2017-06-30

för

Bråviken Logistik AB (publ)
559020-2353

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	3
Koncernens rapport över finansiell ställning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	5
Koncernens rapport över kassaflöden	5
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	6
Moderbolagets balansräkning	7
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	8
Moderbolagets rapport över kassaflöden	8
Noter	9

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR Bråviken Logistik AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bråviken Logistik AB (publ) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-06-30.

Information om verksamheten

Bråviken Logistik AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger tre fastigheter belägna i Norrköping, Nyköping och Jönköping.

Bolaget bildades den 8 juli 2015 och förvaltar idag indirekt fastigheter genom dotterbolagen Bråviken Norrköping PropCo AB, Bråviken Nyköping PropCo AB och Bråviken Flahult PropCo AB. Bolaget förvärvade de tre dotterbolagen 21 april 2017. Dessa dotterbolag är de enda bolagen i koncernen som har intäkter. Intäkterna i resultaträkningen avser därför perioden 21 april 2017 till 30 juni 2017. Fastigheterna omfattar ca 139 000 kvadratmeter uthyrbar area fördelat enligt nedan;

45 000 kvadratmeter i Jönköping med Aditro Logistics som hyresgäst. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalet löper till 2027-12-31.

49 000 Kvadratmeter i Norrköping med Stadium som hyresgäst. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresavtalet löper till 2028-01-31.

45 000 kvadratmeter i Nyköping med Nyköpings kommun som hyresgäst som i sin tur hyr ut i andrahand till Eberspächer Group. Fastigheten är fullt uthyrd och har två hyresavtal som löper till 2029-12-31 respektive 2031-12-31.

Bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på AktieTorget sedan den 10 maj 2017. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolagets syfte är att äga aktier i det indirekt fastighetsägande dotterbolaget Bråviken Fastigheter AB som i sin tur äger 100 % av dotterbolagen Bråviken Logistik Norrköping AB, Bråviken Logistik Nyköping AB och Bråviken Logistik Jönköping AB som är i en pågående fusion med de fastighetsägande dotterbolagen Bråviken Norrköping PropCo AB, Bråviken Logistik ProCo AB och Bråviken Flahult PropCo AB. Moderbolaget har inga anställda.

Ägarförhållanden

Bråviken Logistik AB (publ):s aktier är noterade på AktieTorget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har genom bolagsförvärv under april 2017 indirekt köpt tre stycken logistikfastigheter belägna i Norrköping, Nyköping och Jönköping. I koncernen pågår tre fusioner mellan dotterbolagen Bråviken Logistik Norrköping AB, Bråviken Logistik Nyköping AB och Bråviken Logistik Jönköping AB och Bråviken Norrköping PropCo AB, Bråviken Nyköping ProCo AB och Bråviken Flahult PropCo AB där de tre sistnämnda är de övertagande bolagen. Den 10 maj 2017 blev moderbolagets aktier listade på AktieTorget.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen tkr)

Finansiella nyckeltal	2016/2017 ⁽¹⁾
Hyresintäkter	18 599
Driftnetto	17 815
Förvaltningsresultat	11 002
Resultat före skatt	11 002
Balansomslutning	1 628 203
Skuldsättningsgrad (2)	2,15
Avkastning på eget kapital (3)	1,0 %
Avkastning på totalt kapital (4)	0,3 %
Räntetäckningsgrad för perioden (5)	3,11
Soliditet (6)	31,7 %
Belåningsgrad (7)	64,3 %

(1) Gäller för perioden 21 april 2017 - 30 jun 2017,

(2) Totala skulder / Eget kapital

(3) Årets resultat / Genomsnittligt justerat eget kapital

(4) Årets resultat / Genomsnittlig balansomslutning

(5) (Driftnetto + Administrationskostnader + Finansiella intäkter) / Finansiella kostnader

(6) Justerat eget kapital / Balansomslutningen

(7) Skulder till kreditinstitut / Fastighetens marknadsvärde

Förväntad framtida utveckling

Under det kommande året kommer verksamheten att bedrivas med oförändrad riktning. Koncernen har goda finanser med fasta intäkter från hyresgäster. För fastigheterna förväntas inga väsentliga förändringar ske.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna har endast en hyresgäst var med ett till två hyresavtal. Fastigheterna är fullt uthyrda. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftskostnader då fastigheten är uthyrd på triple net-avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper på fastigheten.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering. Fastigheten förvärvades 30 juni 2017 till det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisker och dessa beskrivs närmare i not 4.

Paketerade transaktioner med fastigheter

Regeringen har beslutat att utreda och föreslå ändring av skattelagstiftning inom fastighets- och stämpelskatteområdet. Förslaget har i mars 2017 gått vidare till remiss i syfte att motverka skattefördelar i fastighetsbranschen. Osäkerhet råder om och i vilken utformning remissen kommer antas. Om förslaget genomförs med nuvarande utformning, kan det innebära negativ påverkan på fastighetens verkliga värde till följd av att det fastighetsägande bolaget i samband med försäljning påförs dels reavinstskatt, dels stämpelskatt. Vidare skulle det medföra att all uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten blir en faktisk skuld. Med dagens regelverk redovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till fastigheten som uppstod innan förvärvet av det fastighetsägande bolaget.

Ränteavdrag

Det antagna EU direktivet från 12 juli 2016 om fastställande av reglering mot skatteflyktsmetoder innebär att ränteavdragsbegränsningar skall införas i respektive medlemsland 31 december 2018. Enligt det förslag som presenterats för regeringen innebär det antingen avdragsbegränsning till 35 % av EBIT eller 25 % av EBITDA. Detta är även i kombination med sänkt bolagsskatt från 22 % till 20 %. Förslaget om räntebegränsningsreglerna skulle innebära liten påverkan på resultat i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Fritt eget kapital	505 700
Årets resultat	306
	<hr/> <hr/>
	506 006

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas 8 kr per aktie	43 600
i ny räkning balanseras	462 406
	<hr/> <hr/>
	506 006

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner, att koncernens och moderbolagets eget kapital är tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges. Det här är bolagets första räkenskapsår varför ingen jämförelseperiod finns.

Resultaträkning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-01-01
		2017-06-30
Hysesintäkter	5	18 599
		18 599
Fastighetskostnader		
Driftskostnader och underhåll	6	-207
Fastighetsskatt		-577
Driftnetto		17 815
Administrationskostnader	7,8	-1 634
Finansiella intäkter	9	24
Finansiella kostnader	10	-5 202
Förvaltningsresultat		11 002
Resultat före skatt		11 002
Inkomstskatt	11	-5 863
		5 139
Årets resultat *		5 139
Moderbolagets rapport över kassafföden		
Resultat per aktie (kr)	16	0,94

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2017-01-01
	2017-06-30
Årets resultat *	5 139
Övrigt totalresultat	-
Summa totalresultat	5 139

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.
*Resultat från fastighetsverksamheten avser perioden 2017-04-21--2017-06-30.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	1 515 000	-
Uppskjutna skattefordringar	11	-	-
Summa anläggningstillgångar		1 515 000	-
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		221	-
Aktuella skattefordringar	11	2 555	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	8 360	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	8 333	-
Likvida medel	15	93 734	50
Summa omsättningstillgångar		113 203	50
SUMMA TILLGÅNGAR		1 628 203	50
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
16			
Aktiekapital		5 450	50
Överkursfond		505 700	-
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		5 139	-
Summa eget kapital		516 289	50
Långfristiga skulder			
Upplåning	17	956 979	-
Uppskjutna skatteskulder	11	11 226	-
Summa långfristiga skulder		968 205	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 745	-
Aktuella skatteskulder	11	1 099	-
Upplåning kortfristig del	17	17 122	-
Övriga kortfristiga skulder		7 333	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	76 410	-
Summa kortfristiga skulder		143 709	-
Summa skulder		1 111 914	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 628 203	50

Rapport över förändringar i eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Balanserade			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	vinstmedel inkl. årets resultat	
Ingående balans 2017-01-01	50	-	-	50
Totalresultat				
Årets resultat			5 139	5 139
Summa totalresultat			5 139	5 139
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	450			450
Nedsättning	-500			-500
Nyemission**	5 450	505 700		511 150
Summa transaktioner med aktieägare	5 400	505 700		511 100
Utgående balans 2017-06-30*	5 450	505 700	5 139	516 289

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

** Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 33 849 600 kr.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	2017-01-01
	2017-06-30
Den löpande verksamheten	
Driftnetto	17 815
Erhållen ränta	24
Erlagd ränta	-5 202
Betald skatt	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 618
före förändring av rörelsekapitalet	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning/minskning av kundfordringar	-221
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-19 249
Ökning/minskning av leverantörsskulder	41 745
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	69 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104 505
Investeringsverksamheten	
Förvärv av dotterbolag	-150
Förvärv av förvaltningsfastighet	-514 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-514 530
Finansieringsverksamheten	
Bildande av bolag	500
Nedsättning	-500
Nyemission	539 550
Emissionskostnader	-33 850
Lösen av lån	-984 259
Upptagande av lån	982 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	503 709
Årets kassaflöde	93 684
Likvida medel vid räkenskapsårets början	50
Likvida medel vid räkenskapsårets slut	93 734

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-01-01	2015-07-08
		2017-06-30	2016-12-31
Nettoomsättning		177	-
Administrationskostnader	7	-2 105	-
Övriga rörelseintäkter			
Rörelseresultat		-1 928	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 321	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-	-
Resultat efter finansiella poster		393	-
Skatt på årets resultat	11	-86	
Årets resultat		306	-

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-01-01	2015-07-08
	2017-06-30	2016-12-31
Årets resultat	306	-
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	306	-

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella tillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	13 386	-
Övriga långfristiga fordringar		477 217	-
Summa anläggningstillgångar		490 603	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		221	-
Fordringar hos koncernföretag		3 363	-
Övriga kortfristiga fordringar	13	950	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 021	-
Summa kortfristiga fordringar		7 554	-
Kassa och bank	15	55 676	50
Summa omsättningstillgångar		63 230	50
SUMMA TILLGÅNGAR		553 833	50
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	16	5 450	50
Summa bundet eget kapital		5 450	50
Fritt eget kapital			
Överkursfond		505 700	-
Balanserad vinst eller förlust		-	-
Årets resultat		306	-
Summa fritt eget kapital		506 006	-
Summa eget kapital		511 456	50
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		41 272	-
Skulder till koncernföretag		-	-
Skatteskuld		86	-
Övriga kortfristiga skulder		500	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	519	-
Summa kortfristiga skulder		42 377	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		553 833	50

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
Ingående balans 2015-07-08	-	-	-	-
Bolagsbildning	50			50
Årets resultat	-	-	-	-
Utdelningar	-	-	-	-
Eget kapital 2016-12-31	50	-	-	50

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust	Totalt eget kapital
Ingående balans 2017-01-01	50	-	-	50
Bolagsbildning	450			450
Nedsättning	-500			-500
Nyemission	5 450	505 700		511 150
Årets resultat			306	306
Eget kapital 2017-06-30	5 450	505 700	306	511 456

*Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

* Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 33 849 600 kr.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-01-01	2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat		-1 928
Betald skatt		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Erhållen ränta		2 321
Betald ränta		-
		393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		-7 554
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		42 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		35 494
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag		-13 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-13 386
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag		500
Nedsättning aktiekapital		-500
Nyemission		539 550
Kostnad emission		-33 850
Ovillkorat aktieägartillskott		5 034
Lån till koncernföretag		-477 217
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 517
Årets kassaflöde		55 626
Kassa och bank vid räkenskapsårets början		50
Kassa och bank vid räkenskapsårets slut		55 676

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 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 ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta logistikfastigheter.

Bråviken Logistik AB (publ) bildades den 8 juli 2015.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen för Bråviken Logistik AB (publ) har upprättats i enlighet med de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) som gäller för perioder som börjar den 1 juli 2016 eller senare.

Vidare tillämpar koncernen Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernens funktionella valuta är svenska kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärdet förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Dotterbolag är bolag i vilka moderbolaget har ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande över den driftsmässiga eller finansiella ställningen. Bråviken Logistik AB (publ) har 100 % av kapitalet och röstetalet i dotterbolagen. Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagens tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder. Koncerninterna transaktioner, fordringar och skulder mellan bolagen i koncernen elimineras i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2016

De nya och ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret som påbörjas 1 juni 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar vilka ännu inte trätt ikraft:

De nya och ändrade standarder och tolkningar som givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretations Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 eller senare har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument kommer att ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs till beror på företagets affärsmodell (syftet med innehavet av den finansiella tillgången), dels den finansiella tillgångens kontraktensliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny "expected loss-metod". Standarden innehåller dock förenklingsregler för kundfordringar och leasingfordringar. IFRS 9 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder kommer att ersätta IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal. IFRS 15 innebär en modell för intäktsredovisning (fem-steps modell) som baseras på när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden. Grundprincipen är att ett företag redovisar intäkter för att skildra överföringen av utlovade varor och tjänster till kunder med ett belopp som återspeglar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare.

IFRS 16 Leases kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i rapporten över finansiell ställning som en tillgång respektive skuld. Klassificeringen i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. För leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Den är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9, IFRS 15 och IFRS 16 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Ändringarna i IAS 7 Rapport över kassaflöden är en del av det s.k. "Disclosure Initiative". Ändringarna innebär ytterligare upplysningskrav för att förstå förändringar i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten. Ändringen kommer att innebära utökade upplysningskrav. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2017 eller senare.

Företagsledningens bedömning är övriga nya och ändrade standarder inte kommer få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Bråviken Logistik AB (publ) och de bolag som moderbolaget eller dess dotterbolag har bestämmande inflytande över. Bestämmande inflytande erhålls när moderbolaget

- har inflytande över investeringsobjektet;
- är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet; och
- kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är fastigheterna i Jönköping, Nyköping och Norrköping. Dessa följs upp i sin helhet av styrelsen vad gäller bland annat hyresintäkter och marknadsvärden. Bolaget rapporterar därmed inga rörelsesegment.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nedan avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medfö reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasetagaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalen utgör operationell leasing. Leasingavgifter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden. I de fall hyreskontrakten under viss tid skulle medge en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Valuta

Moderbolagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Låneutgifter

Finansiella kostnader redovisas i resultatet i den period de hänförs till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda och det är endast styrelsen i moderbolaget som får arvode, se not 8.

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justeringar av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/balansräkning. Ingen uppskjuten skatt redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkning vid första redovisningstillfället. När Bråviken Logistik AB (publ) förvärvade sina dotterbolag klassificerades det som tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt hänförligt till efter förvärvet redovisas.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehåller i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förväret direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en extern marknadsvärdering som inhämtas årligen.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data).

Tillkommande utgifter inkluderas endast i det redovisade värdet när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Förvärv av förvaltningsfastigheterna redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippats med äganderätter övergår till köparen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras en finansiell tillgång eller en finansiell skuld i en av följande kategorier:

Finansiella tillgångar

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Investeringar som hålles till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella instrumentens verkliga värde

Bolaget har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Upplåning

Upptagen extern finansiering klassificeras som "Upplåning" och värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid enligt koncernens redovisningsprincip för låneutgifter.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i rapport över finansiell ställning när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om bolaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt. Fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari redovisar koncernen hela årets skuld för fastighetsskatt per 1 januari. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att moderbolaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända IFRS inom ramen för Årsredovisningslagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan moderbolagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret 2016/2017 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderföretaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2017 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderföretagets finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

IFRS 9 Finansiella instrument

Den nya standarden för finansiella instrument behandlar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person, samt att det införs bestämmelser för redovisning av finansiella instrument i RFR 2 som ska tillämpas av de företag som väljer att tillämpa undantaget. Ändringen ska börja tillämpas vid samma tidpunkt som IFRS 9 börjar tillämpas i koncernredovisningen, dvs. för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Utöver ändringen i IAS 7 som beskrivs ovan för koncernen, bedömer företagsledningen att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Finansiella instrument

Moderföretaget tillämpar inte IAS 39 utan en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet enligt årsredovisningslagen. Moderbolaget redovisar en finansiell tillgång eller en finansiell skuld när det blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Vid första redovisningstillfället redovisas finansiella instrument till anskaffningsvärde, med vilket avses det belopp som motsvarar utgifterna för tillgångens förvärv med tillägg för transaktionsutgifter som är direkt hänförligt till förvärvet.

Vid efterföljande redovisningstillfällen värderas finansiella instrument som utgör omsättningstillgångar till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Finansiella instrument som utgör anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

En finansiell tillgång respektive finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats respektive när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultat- och balansräkning är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar, eget kapital samt förekomsten av avsättningar som egen rubrik.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde i moderbolagets finansiella rapporter. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag, som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterbolag.

Koncernbidrag

Ett koncernbidrag som moderbolaget erhåller från ett dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Koncernbidrag lämnade från moderbolaget till ett dotterbolag, eller mellan dotterbolag redovisas som en bokslutsdisposition enligt alternativregeln.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår. Inga väsentliga bedömningar har gjorts avseende tillämpning av koncernens redovisningsprinciper.

Värdering fastigheterna

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det är inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla det verkliga försäljningspriset. En framtida lågkonjunktur inom fastighetsmarknaden kan väsentligt påverka värdet på egendom. Värderingen 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. Se vidare i not 12.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som vi beskriver i eget stycke. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av koncernens finansiella risker. De ramar som gäller för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna följs upp av styrelsen löpande, se stycket "Likviditets-, ränte-och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets-, ränte- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Fastigheterna är fullt uthyrda och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än kommersiell verksamhet med längre avtalstider. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbära tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad. Betalning av ränta och driftskostnader hanteras genom att koncernen löpande får in hyresinbetalningar.

Koncernen har externa lån på totalt 985 000 tkr som förfaller 2021-03-19. 985 000 tkr löper med amortering om 1,5 % årligen till en fast ränta om 2,21 %. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera denna skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid denna tidpunkt. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor, eller överhuvudtaget. Koncernens förmåga att refinansiera sina skuldförpliktelser på fördelaktiga villkor, eller överhuvudtaget, kan ha en väsentlig negativ effekt på koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Ränterisken definieras som hur räntenivån påverkar resultat och kassaflöde. I och med att koncernen har fast ränta är den resterande ränteexponeringen begränsad.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav på att bolagets belåningsgrad inte får överstiga 65 %. Det finns även krav på räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden måste överstiga 300 %. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav för varje referensperiod innebär det ett brott mot låneavtalet. Första referensperioden börjar 1 juli 2017 och slutar 10 oktober 2017. Bolaget har uppfyllt samtliga lånevillkor under räkenskapsåret.

Löptidsfördelning av kontraktensliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Koncernen 2017-06-30 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	3 694	11 081	970 225	-
Räntekostnad	5 768	17 304	92 287	-
Lev. skulder	41 745	-	-	-
Övr. kortfr.	7 333	-	-	-
Summa	128 911	46 139	2 124 191	-

Moder-bolaget 2017-06-30 (tkr)	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	3 694	11 081	970 225	-
Räntekostnad	-	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	500	-	-	-
Lev. skulder	41 272	-	-	-
Summa	45 466	11 081	970 225	-

Kredit- och motpartsrisk - Hyresgäst

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar koncernen en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyresfordringar. Fastigheterna är för närvarande i allt väsentligt fullt uthyrd och därmed är bolaget beroende av hyresgästernas ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresrätter med kort avtalslängd får en annan riskbild än offentlig och kommersiell verksamhet med längre avtalslängder. Kreditrisken hanteras genom att koncernen kontinuerligt följer upp förfallna hyresfordringar.

Koncernens och moderbolagets maximala exponering för kreditrisk bedöms motsvaras av bokförda värden på samtliga finansiella tillgångar och framgår av tabellen nedan. Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna leasingavtal.

	Koncernen	Moderbolaget
(tkr)	2017-06-30	2017-06-30
Hyresfordringar	221	221
Övriga fordringar	19 248	6 383
Likvida medel	93 734	55 676
Maximal exponering för kreditrisk	113 202	62 280

För övriga finansiella tillgångar och finansiella skulder bedöms de redovisade värdena vara en god approximation av de verkliga värdena. Till följd av att löptiden på rörelsefordringar och rörelseskulder understiger tre månader ger en diskontering baserat på gällande marknadsförutsättningar inte några väsentliga effekter. Kreditrisken på långfristiga lån har inte förändrats väsentligt sedan lånen upptogs.

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

	Koncernen	Moderbolaget
<u>Finansiella tillgångar</u>	2017-06-30	2017-06-30
Lånefordringar och hyresfordringar	113 203	63 230
Summa finansiella tillgångar	113 203	63 230
<u>Finansiella skulder</u>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	143 709	42 377
Summa finansiella skulder	143 709	42 377

Värdering till verkligt värde

Koncernen eller moderbolaget innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastighet värderas emellertid till verkligt värde i enlighet med nivå 3, se vidare under avsnitt Förvaltningsfastigheter i redovisningsprinciper och not 11. Verkligt värde på bolagets upplåning bedöms motsvara det bokförda värdet per räkenskapsårets utgång. Bolagets bedömning är att verkligt värde motsvarar det nominella beloppet.

Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet för att generera skälig avkastning till aktieägarna och nytta till övriga intressenter.

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, belåningsgrad samt soliditet. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld. Belåningsgrad och soliditet följs upp enligt riktlinjer från bolagets kreditinstitut.

	Koncernen
(tkr)	2017-06-30
Upplåning	974 101
Nettoskuld	974 101
Totalt eget kapital	516 289
Totalt kapital	1 490 391

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Hyresintäkter exkl. hyreställägg	18 330	-
Fastighetsskatt	269	-
Summa	18 599	-

Förfallostruktur, hyresvärde

Tabellen nedan visar årshyran för respektive kontrakt den period kontraktet förfaller.

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Inom 1 år	-	-
Senare än 1 men inom 5 år	-	-
Senare än 5 år	95 219	-
Summa	95 219	-

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Drift och underhåll	128	-
Taxebundna kostnader	79	-
Summa	207	-

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Ekonomisk förvaltning	1 558	-
Övrigt	-212	-
Summa	1 346	-

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	155	85
Övrigt	-	-
Summa	155	85

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Koncernen har inga anställda. Nedan belopp inkluderar sociala kostnader.

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Arvode till styrelse	118	118
Summa	118	118

* Beloppet avser perioden 2017-01-01 - 2017-06-30.

Not 9 Finansiella intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Ränteintäkter	24	2 321
Summa	24	2 321

Not 10 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Räntekostnader	4 590	-
Ovriga finansiella kostnader	612	-
Summa	5 202	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet

Not 11 Inkomstskatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Aktuell skatt		
Aktuell skatt på årets resultat	1 708	86
Aktuell skatt hänförligt till föregående år.	18	-
Summa	1 727	86

Uppskjuten skatt

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Uppskjuten skatt hänförlig till outnyttjat underskottsavdrag	1 341	-
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	4 137	-
Summa	5 478	-

Inkomstskatt beräknas med 22 % på årets skattemässiga resultat. Nedan presenteras en avstämning mellan redovisat resultat och årets skattekostnad.

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Resultat före skatt	11 002	393
Årets skattekostnad	1 727	86
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	2 420	86
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-3564	-
Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivning byggnad	4722	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	4 065	-
Ej aktiverat underskottsavdrag	1 341	-
Utnyttj underskottsavdrag	-3 139	-
Uppskjuten skatt	-4 137	-
Justering fg års skatt	18	-
Summa	1 727	86

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat.

Skatt redovisad direkt mot eget kapital

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Aktuell skatt	-	-
Emissionskostnad	7 447	-
Summa	7 447	-

* Emissionskostnader om 33 850 tkr

Not 12 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget har använt sig av en extern, oberoende värderare vilket är Savills. Till den externa värderaren lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drif- och underhållskostnader samt bedömda investeringar.

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Ingående v. värde	-	-
Fastighetsförvärv *	1 515 000	-
Investering i fastigheten	-	-
Orealiserade	-	-
Summa	3 030 000	-

Värderingsantaganden

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 10 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation på 2%. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värdeparameter	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	80 569 / -80 569
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-51 610 / 55 672
Långsiktig vakansgrad	+/- 2%	-16 638 / 16 638

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Övrigt	8 360	950
Summa	8 360	950

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Förutbetalda kostnader	835	-
Upplupna intäkter	7 498	3 021
Summa	8 333	3 021

Not 15 Likvida medel

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Kassa och bank	93 734	55 676
Summa	93 734	55 676

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

Not 16 Eget kapital

Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 5 139

Genomsnittligt antal aktier (st) 5 450 000

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital med undantag för aktiekapitalet. Övrigt tillskjutet kapital är hänförligt till tidigare genomförd nyemission i samband med noteringen av moderbolaget.

Not 17 Upplåning

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Lån med ställda säkerheter	965 146	-
Långfristig skuld till kreditinstitut	17 122	-
Kortfristig skuld till kreditinstitut	-8 167	-
Uppläggningsavgift	974 101	-
Summa	974 101	-

Koncernen upptog under 2017 ett externt lån på 985 000 tkr.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Förskottsbetalda hyror	19 696	-
Övriga poster	56 714	519
Summa	76 410	519

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget
	2016/2017
Ingående anskaffningsvärde	-
Aktiverade förvävsrelaterade utgifter	13 386
Ovillkorat aktieägartillskott	-
Utgående anskaffningsvärde	13 386

Dotterbolag	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Bokfört värde	Eget kapital
Bråviken Logistik				
Fastigheter AB	100 %	100 %	13 386	4 034
Summa			13 386	4 034

Dotterbolag	Org. Nummer	Säte
Bråviken Logistik Fastigheter AB	559107-9255	Stockholm

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Aktier i dotterbolag	516 289	13 386
Kontopant för likvida medel	50	50
Fastighetsinteckningar	985 000	-
Summa	1 501 339	13 436

Eventalförpliktelser Inga Inga

Not 21 Transaktioner med närstående

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan.

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Försäljning av tjänster*	39 875	39 875
Pareto Securities	39 875	39 875
Summa	39 875	39 875

* För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8.

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2017-04-19. Per 2017-06-30 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. Mellan Bråviken Logistik AB och dess dotterbolag finns en internt management fee-avtal. I övrigt har inga transaktioner skett.

	Koncernen	Moderbolaget
	2016/2017	2016/2017
Skuld, närstående*	39 875	39 875
Summa	39 875	39 875

*Skulder vid årets slut till följd av försäljning och köp av tjänster

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 23 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdela ett belopp om 8 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 43 600 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2 kronor per aktie, eller totalt 10 900 000 kronor.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 30 augusti 2017.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den _____ 2017

Christer Rapp
Ordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Peter Lindblad
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ 2017
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Huvudansvarig revisor