

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2017-07-01 – 2018-06-30

Bråviken Logistik AB (publ)

559020-2353

Årsredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat	5
Koncernens rapport över finansiell ställning	6
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	7
Koncernens rapport över kassaflöden	8
Moderbolagets resultaträkning och rapport över totalresultat	9
Moderbolagets rapport över finansiell ställning	10
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	11
Noter	12

Årsredovisning för Bråviken Logistik AB (publ)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Bråviken Logistik AB (publ), 559020-2353, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

Information om verksamheten

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

Moderbolaget 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. 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 hela huset 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 Spotlight Stock Market sedan den 10 maj 2017. Koncernen har inga anställda.

Moderbolaget

Moderbolaget äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Bråviken Fastigheter AB som i sin tur äger 100 % av de fastighetsägande dotterbolagen Bråviken Norrköping PropCo AB, Bråviken Nyköping PropCo AB och Bråviken Flahult PropCo AB. Moderbolaget har inga anställda.

Finansiering

Koncernen har skuldfinansiering hos Deutsche Pfandbriefbank (PBB) med fast ränta om 2,21 %. Lånet löper fram till 2021-03-19. Koncernen amorterar 14 775 tkr årligen. Aktiverade uppläggningskostnader för lånet skrivs av löpande under lånets löptid. Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor vilka är uppfyllda under hela räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Aktierna i Bråviken Logistik AB (publ) är noterade på Spotlight Stock Market. Bolaget hade 603 registrerade aktieägare per den 30 juni 2018. Antal utestående aktier per den 30 juni 2018 uppgår till 5 450 000 stycken.

De största aktieägarna per 2018-06-30 var:

	Andel	Antal Aktier
Seko	13,76 %	750 000
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	4,59 %	250 000
SLB for SEF 2-Penser Yield	4,15 %	226 058
Anton Samuels	3,67 %	200 200
Dragfast AB 2HMB/Danica	3,67 %	200 000
Fibonacci Asset Management	3,67 %	200 000
LGT Bank LTD	3,67 %	200 000
SEB S.A. W8IMY	3,04 %	165 866
Avanza Pension	3,01 %	163 993
Erik Lindholm	2,22 %	121 165
Summa	45,45 %	2 477 282
Övriga	54,55 %	2 972 718
Totalt	100 %	5 450 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

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.

Finansiella nyckeltal (tkr om inget annat anges)

	2017/2018	2016/2017*
Hysesintäkter	96 548	18 599
Driftnetto	92 370	17 815
Förvaltningsresultat	65 912	11 002
Resultat före skatt	87 912	11 002
Resultat per aktie, kr	13,1	0,9
Balansomslutning	1 608 686	1 628 203
Eget kapital	580 086	516 289
Likvida medel	59 521	93 734
Marknadsvärde fastigheterna	1 537 000	1 515 000
Eget kapital per aktie, kr	106,4	94,7
Antal utestående aktier, stycken	5 450 000	5 450 000
Avkastning på eget kapital, %	13,1	1,0
Avkastning på totalt kapital, %	5,6	1,0
Belåningsgrad, %	62,7	64,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1
Soliditet, %	36,1	31,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	2,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,3	0,8
Utdelning, kr/aktie	8,0	8,0

* Förkortat räkenskapsår

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hyresgäster

Fastigheterna har endast en hyresgäst var med ett till tre hyresavtal. I Nyköping hyr hyresgästen Nyköpings kommun ut hela fastigheten i andrahand till Eberspächer Group. Fastigheterna är fullt uthyrda. Risk för bolaget involverar risk för vakanser till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal. Koncernen löper en begränsad risk förknippad med driftkostnader då fastigheterna är uthyrda på triple net-avtal vilket innebär att hyresgästerna, utöver hyran, betalar samtliga kostnader som belöper fastigheterna.

Fastigheterna

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på en marknadsvärdering utförd av ett oberoende värderingsinstitut. Fastigheterna förvärvades 21 april 2017 till de marknadsvärden 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.

Skatter och ändrad lagstiftning

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	462 405 283
Årets resultat	38 093 519
	<hr/>
	500 498 802

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	43 600 000
i ny räkning balanseras	456 898 802
	<hr/>
	500 498 802

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner inget som talar för att bolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor (tkr) där ej annat anges.

Resultaträkning, koncern

Belopp i tkr	Not	2017-07-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Hysesintäkter	5	96 548	18 599
Driftskostnader	6	-1 210	-207
Fastighetsskatt		-2 968	-577
Driftnetto		92 370	17 815
Administrationskostnader	7, 8	-4 762	-1 634
Finansiella intäkter		3 432	24
Finansiella kostnader	9	-25 128	-5 202
Förvaltningsresultat		65 912	11 002
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	22 000	-
Resultat före skatt		87 912	11 002
Aktuell skatt	10	-8 948	-1 727
Uppskjuten skatt	10	-7 349	-4 137
Årets resultat		71 616	5 139
Resultat per aktie, kr	15	13,14	0,94

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2017-07-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Årets resultat	71 616	5 139
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	71 616	5 139

* Något minoritetsintresse föreligger inte och hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 537 000	1 515 000
Summa anläggningstillgångar		1 537 000	1 515 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		122	221
Aktuella skattefordringar	10	-	2 555
Övriga kortfristiga fordringar	12	5 534	8 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 509	8 333
Likvida medel	14	59 521	93 734
Summa omsättningstillgångar		71 686	113 203
SUMMA TILLGÅNGAR		1 608 686	1 628 203
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
	15		
Aktiekapital		5 450	5 450
Övrigt tillskjutet kapital		505 700	505 700
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		68 936	5 139
Summa eget kapital		580 086	516 289
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	948 974	956 979
Uppskjutna skatteskulder	10	18 575	11 226
Summa långfristiga skulder		967 549	968 205
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	16	14 775	17 122
Leverantörsskulder		199	41 745
Aktuella skatteskulder	10	3 535	1 099
Övriga kortfristiga skulder	17	14 370	7 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	28 172	76 410
Summa kortfristiga skulder		61 051	143 709
Summa skulder		1 028 600	1 111 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 608 686	1 628 203

Rapport över förändring av eget kapital, koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	50	-	-	50
Totalresultat				
Årets resultat			5 139	5 139
Summa totalresultat 2017-01-01 - 2017-06-30	-	-	5 139	5 139
Transaktioner med aktieägare				
Bolagsbildning	450			450
Nedsättning AK	-500			-500
Nyemission**	5 450	505 700		511 150
Summa transaktioner med aktieägare	5 400	505 700	-	511 100
Utgående eget kapital 2017-06-30*	5 450	505 700	5 139	516 289
Ingående eget kapital 2017-07-01	5 450	505 700	5 139	516 289
Totalresultat				
Årets resultat			71 616	71 616
Återföring av utdelning föregående ägare			35 781	35 781
Summa totalresultat 2017-07-01 - 2018-06-30	-	-	107 397	107 397
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-43 600	-43 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-43 600	-43 600
Utgående eget kapital 2018-06-30	5 450	505 700	68 936	580 086

* Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

** Nyemission uppgick till 545 000 tkr varav 539 550 tkr avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 33 850 tkr.

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2017-07-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		65 912	11 002
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		164	-3 085
<i>Betald skatt</i>		1 505	-3 400
		67 581	4 517
Kassaflöde från den löpande verksamheten före			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		99	-221
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		5 149	-16 693
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-41 547	41 745
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-18 020	75 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 262	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
Utdelning		-32 700	-
Amortering på lån	4	-14 775	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-47 475	503 709
Årets kassaflöde		-34 213	93 684
Likvida medel vid räkenskapsårets början		93 734	50
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång	14	59 521	93 734

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2017-07-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Nettoomsättning		835	177
Administrationskostnader	7	-950	-2 105
Rörelseresultat		-115	-1 928
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		28 800	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 930	2 321
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9	-
Resultat efter finansiella poster		40 606	393
Resultat före skatt		40 606	393
Skatt på årets resultat	10	-2 513	-86
Årets resultat		38 093	306

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-07-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Årets resultat	38 093	306
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	38 093	306

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	13 386	13 386
Övriga långfristiga fordringar		477 217	477 217
Summa finansiella anläggningstillgångar		490 603	490 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	221
Fordringar hos koncernföretag		13 700	3 362
Övriga kortfristiga fordringar	12	366	950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	83	3 021
Summa kortfristiga fordringar		14 149	7 554
Kassa och bank	14	15 061	55 676
Summa omsättningstillgångar		29 210	63 230
SUMMA TILLGÅNGAR		519 813	553 833
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 450	5 450
Summa bundet eget kapital		5 450	5 450
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		505 700	505 700
Balanserad vinst eller förlust		306	-
Utdelning		-43 600	-
Årets resultat		38 093	306
Summa fritt eget kapital		500 499	506 006
Summa eget kapital		505 949	511 456
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		139	41 272
Skatteskuld		2 599	86
Övriga kortfristiga skulder	17	10 915	500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	210	519
Summa kortfristiga skulder		13 864	42 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		519 813	553 833

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2016-07-01	50	-	-	50
Bolagsbildning	450	-	-	450
Nyemission**	5 450	505 700	-	511 150
Nedsättning AK	-500	-	-	-500
Årets resultat*	-	-	306	306
Eget kapital 2017-06-30	5 450	505 700	306	511 456
Årets resultat*	-	-	38 093	38 093
Utdelningar	-	-	-43 600	-43 600
Eget kapital 2018-06-30	5 450	505 700	-5 201	505 949

* Årets resultat motsvarar årets totalresultat

** Nyemission uppgick till 545 000 tkr varav 539 550 tkr avser överkursfond. Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 33 850 tkr.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2017-07-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	40 606	393
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	40 606	393
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	221	-221
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-7 765	-7 333
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-41 133	41 272
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	158	1 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 915	35 495
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterbolag	-	-13 386
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-13 386
Finansieringsverksamheten		
Ovillkorat aktieägartillskott	-	5 034
Bildande av bolag	-	500
Nedsättning aktiekapital	-	-500
Nyemission	-	539 550
Kostnad emission	-	-33 850
Lån till koncernföretag	-	-477 217
Utdelning	-32 700	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-32 700	33 517
Årets kassaflöde	-40 615	55 626
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	55 676	50
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	15 061	55 676

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Allmän information om bolaget

Bråviken Logistik AB (publ) med organisationsnummer 559020-2353 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Bolagets adress är Berzelii Park 9, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta logistikfastigheter.

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 2017 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 anskaffningsvärden 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) äger 100 % av kapitalet och rösttalet i dotterbolagen.

Koncernredovisningen redovisas enligt förvärvsmetoden vilket innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgång och övertar dess skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas det förvärvade bolagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder, i koncernredovisningen. 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 2017

De nya och ändrade standarder som har trätt ikraft och gäller för räkenskapsåret som påbörjas 1 juli 2017 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 juli 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 kontraktsevenliga 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. Företagsledningen gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Bråviken Logistik AB (publ). Historiskt sett har koncernen inte haft några förluster på fordringar. Säkerhetsredovisning förekommer inte inom koncernen. Standarden kommer dock innebära ett utökat dokumentationskrav.

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. Koncernen kommer vid övergången till IFRS 15 att tillämpa den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande perioder inte räknas om. Bråviken Logistik AB (publ) intäkter utgörs främst av hyresintäkter, men även serviceintäkter förekommer i form av tilläggsdebitering för elnätsavgifter och försäkring. En noggrann översyn har gjorts där Bråviken Logistik AB (publ) har konkluderat på att koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Företagsledningen gör därför bedömningen att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på totala intäkter eller redovisat resultat.

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.

Standarden innebär att leasetagare ska redovisa tillgångar och skulder hänförliga till leasingavtal med en löptid längre än 12 månader. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på redovisningen för Bråviken Logistik AB (publ).

Koncernredovisning

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.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Om nödvändigt görs justeringar i dotterbolagens finansiella rapporter i syfte att få dess redovisningsprinciper enliga med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna tillgångar och skulder, eget kapital, intäkter och kassaflöden som rör transaktioner mellan bolag inom koncernen elimineras i sin helhet.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment, vilket är att äga och förvalta fastigheter. Fastigheterna 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 hyresintäkter 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 medför 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 all väsentlighet överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen innehar inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. 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 motsvarar 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 hänför sig till.

Ersättningar till anställda

Koncernen har inga anställda. Verkställande direktören är en extern verkställande direktör. Det är endast styrelsen i moderbolaget som erhåller 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 fastighetens 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.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att den innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet 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 förvaltningsfastighet 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 hålls till förfall
- Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella skulder

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

Finansiella instrumentens verkliga värde

Om koncernen har finansiella instrument:

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. Leverantörsskuldernas 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 2017/2018 har inte fått någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter.

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Moderbolaget har ännu inte börjat tillämpa de ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder ikraft 1 januari 2018 eller senare. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på moderbolagets 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 gör bedömningen att tillämpningen av IFRS 9 kommer att ha en begränsad påverkan på redovisningen för Bråviken Logistik AB (publ). Historiskt sett har moderbolaget inte haft några förluster på fordringar och det finns inga indikationer på förändringar i hyresgästens betalningsförmåga. Säkerhetsredovisning förekommer inte i bolaget. Standarden kommer dock innebära ett utökat dokumentationskrav.

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte har trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderbolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

Finansiella instrument

Moderbolaget 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.

Not 3 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Dessa baseras på historiska erfarenheter och antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar och antaganden om förutsättningarna förändras.

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.

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 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 11.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika typer av finansiella risker, främst relaterat till likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs i ett 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" nedan 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 hyresgästernas ekonomi, finansiella ställning och betalningsförmåga eftersom bolagets intäkter i sin helhet består av hyresintäkter. Bolagets riskbild baseras på motpart och avtalslängd, vilket resulterar i att hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalslängd. 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 hyresbetalningar.

Koncernen tog vid förvärven upp ett externt 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. Styrelsen diskuterar löpande behov av framtida finansiering. 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 i allt väsentligt har bundna räntor under lånens löptid är räntexponeringen begränsad.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens belåningsgrad inte får vara högre än 65 %. Det finns även krav på räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden måste överstiga 3,0. Bolaget uppfyller

samtliga krav per 2018-06-30. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2019-06-30. Koncernens låneavtal innehåller i övrigt inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderbolagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan utefter de lånevillkor som fanns per 2018-06-30.

Koncernen 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	3 694	11 081	955 450	-
Räntor	5 768	17 304	69 215	-
Lev skulder	199	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 900	-	-	-
Summa	20 560	28 385	1 024 665	-

Koncernen 2017-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	3 694	11 081	970 225	-
Räntor	5 768	17 304	92 287	-
Lev skulder	41 745	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	7 333	-	-	-
Summa	58 540	28 385	1 062 512	-

Moderbolaget 2018-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	139	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 900	-	-	-
Summa	11 039	-	-	-

Moderbolaget 2017-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	500	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	41 272	-	-	-
Summa	41 772	-	-	-

Koncernens åtagande för finansiella skulder täcks genom kassaflöde från ingångna hyresavtal. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Nedan visas förändring i bolagets finansieringsverksamhet i enlighet med IAS 7 - Rapport över kassaflöden.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten

Balanspost	UB 2017-06-30	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2018-06-30
Upplåning	956 979	-14 775	6 770	948 974
Kortf. del upplåning	17 122	-500	-1 847	14 775
Summa	974 101	-15 275	4 923	963 749

Kredit- och motpartsrisk

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 fullt uthyrda 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 hyresavtal med kort avtalslängd får en annan riskbild än hyresavtal med längre avtalsstider. 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.

(tkr)	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Hyresfordringar	122	-
Övriga fordringar	12 044	14 149
Likvida medel	59 521	15 061
Maximal exponering för kreditrisk	71 686	29 210

(tkr)	Koncernen 2017-06-30	Moderbolaget 2017-06-30
Hyresfordringar	221	221
Övriga fordringar	19 248	6 383
Likvida medel	93 734	55 676
Maximal exponering för kreditrisk	113 203	63 280

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.

(tkr)	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Lånefordringar, hyresfordringar, likvida medel	59 643	15 061
Summa finansiella tillgångar	59 643	15 061

(tkr)	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
<i>Finansiella skulder</i>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	963 749	-
Summa finansiella skulder	963 749	-

(tkr)	Koncernen 2017-06-30	Moderbolaget 2017-06-30
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Lånefordringar, hyresfordringar, likvida medel	93 955	55 676
Summa finansiella tillgångar	93 955	55 676

(tkr)	Koncernen 2017-06-30	Moderbolaget 2017-06-30
<i>Finansiella skulder</i>		
Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	974 101	-
Summa finansiella skulder	974 101	-

Värdering till verkligt värde

Koncernen innehar inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen. Bolagets förvaltningsfastigheter 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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av skuldsättningsgraden, räntetäckningsgrad, skuldsättningskvot, belåningsgrad samt soliditet. För definitioner se not 22.

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Totala skulder	1 028 600	1 111 914
Eget kapital	580 086	516 289
Skuldsättningsgrad, ggr	1,77	2,15

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Finansiella intäkter	91 041	16 204
Finansiella kostnader	25 128	5 202
Räntetäckningsgrad, ggr	3,62	3,11

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	91 041	16 204
Fin. kostnader + amorteringar	39 903	19 977
Skuldsättningskvot, ggr	2,28	0,81

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Skulder till kreditinstitut	963 749	974 101
Fastigheternas marknadsvärde	1 537 000	1 515 000
Belåningsgrad, %	62,70	64,29

	Koncernen	
	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital	580 086	516 289
Balansomslutning	1 608 686	1 628 203
Soliditet, %	36,06	31,71

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2017/2018	2016/2017
Hyresintäkter exkl. tillägg	94 384	18 330
Fastighetsskatt	2 164	269
Summa	96 548	18 599

	Koncernen	
	2017/2018	2016/2017
Förfallostruktur, hyresvärde		
Inom 1 år	-	-
Senare än 1 men inom 5 år	-	-
Senare än 5 år	96 716	95 219
Summa	96 716	95 219

Tabellen ovan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid.

Fastigheterna hyrs ut under hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2017/2018	2016/2017
Fastighetsskötsel och serviceavtal	339	-
Teknisk förvaltning	204	-
Taxebundna kostnader	41	79
Försäkringspremier	243	-
Löpande underhåll	383	128
Summa	1 210	207

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Ekonomisk förvaltning	1 239	466	372	742
Övrig administration	3 523	880	578	1 408
Summa	4 762	1 346	950	2 105

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Deloitte AB				
Revisionsuppdrag	150	155	40	85
Summa	150	155	40	85

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen, 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. Arvode har utgått till styrelseledamöter enligt nedan.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Arvode till styrelse	180	118	180	118
Summa	180	118	180	118

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Räntekostnader	23 351	4 590	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 777	612	8	-
Summa	25 128	5 202	8	-

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde. Övriga finansiella kostnader avser periodisering av uppläggningskostnader som periodiseras ut efter låneavtalets bindningstid.

Not 10 Inkomstskatt

Aktuell skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Aktuell skatt på årets resultat	-8 921	-1 708	-2 599	-86
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-27	-18	-86	-
Summa	-8 948	-1 727	-2 513	-86
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	-7 349	-4 137	-	-
Summa	-7 349	-4 137	-	-

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Resultat före skatt	87 912	11 002	40 606	393
Årets skattekostnad	16 297	5 864	2 513	86
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	19 341	2 420	8 933	86
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-4 814	-3 564	-6 366	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	43	4 065	2	-
Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivningar	1 701	4 722	-	-
Ej aktiverat underskottsavdrag		1 341	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag		-3 139	-	-
Justering på grund av ändrad taxering	27	18	-86	-
Summa	16 297	5 864	2 513	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	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Emissionskostnad	-	7 447	-	-
Summa	-	7 447	-	-

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Vilka samtliga innehas med äganderätt.

Fastighet	Kommun
Flahult 21:45	Jönköping
Vätet 2	Norrköping
Automobilen 1	Nyköping

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar. Fastigheterna förvärvades 21 april 2017 till ett värde som överenskommit mellan två parter som är oberoende av varandra. Det marknadsvärde som var överenskommet i transaktionen ligger därför till grund för det verkliga värdet per 30 juni 2017. Värderingen vid bokslutsdatum 30 juni 2018 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Ingående verkligt värde	1 515 000	-	-	-
Fastighets- förvärv	-	1 515 000	-	-
Orealiserade värdeföränd- ringar	22 000	-	-	-
Summa	1 537 000	1 515 000	-	-

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 avtalsstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den bedömda marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastigheternas 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 fastigheternas läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på externvärderares erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav.

Årlig inflation, %	2,00
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,84
Direktavkastningskrav, %	8,88
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	2,90

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingspara- metrar	Antagande	
	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	150 600 / -150 600
Direktavkastnings- krav	+/- 0,25%	-56 000 / 60 700
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-18 800 / 18 800

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Skattekonto	5 534	979	366	-
Övrigt	-	7 381	-	950
Summa	5 534	8 360	366	950

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Hyresrabatt	4 750	-	-	-
Förutbetalda kostnader	1 759	835	83	-
Upplupna intäkter	-	7 498	-	3 021
Övriga poster	-	-	-	-
Summa	6 509	8 333	83	3 021

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Kassa och bank	59 521	93 734	15 061	55 676
Summa	59 521	93 734	15 061	55 676

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkontot.

Not 15 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 aktier vid utgången uppgår till 5 450 000 stycken med ett kvotvärde av 1 kr per aktie.

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.

	2017/ 2018	2016/ 2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	71 615 534	5 139 648
Genomsnittligt antal aktier, st	5 450 000	5 450 000
Resultat per aktie, kr	13,14	0,94

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 förvärv av fastigheterna.

Not 16 Upplåning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Långfristig skuld till kreditinstitut	955 450	965 146	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	14 775	17 122	-	-
Uppläggningsavgift	-6 475	-8 167	-	-
Summa	963 750	974 101	-	-

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Övrig skuld	3 470	7 333	16	500
Skuld till aktieägare	10 900	-	10 900	-
Summa	14 370	7 333	10 916	500

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Förskottsbetalda hyror	22 390	19 696	-	-
Övrigt	5 782	56 714	210	519
Summa	28 172	76 410	210	519

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolag	
	2017/2018	2016/2017
Ingående anskaffningsvärde	13 386	-
Aktiverade förvärvsrelaterade utgifter	-	13 386
Utgående anskaffningsvärde	13 386	13 386

Dotterbolag	Kapital andel,%	Rösträtts andel,%	Bokfört värde	Eget kapital
Bråviken Logistik Fastigheter AB	100 %	100%	13 386	4 084
Summa	100 %	100 %	13 386	4 084

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

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Aktier i dotterbolag	583 316	516 289	13 386	13 386
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsin-teckningar	985 000	985 000	-	-
Summa	1 568 366	1 501 339	13 436	13 436
Eventual-förpliktelser	Inga	Inga	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.

Inköp/försäljning av tjänster*

	Koncernen		Moderbolaget	
	2017/ 2018	2016/ 2017	2017/ 2018	2016/ 2017
Pareto Securities AB	-	39 875	-	39 875
Summa	-	39 875	-	39 875

*För transaktioner med nyckelpersoner, se not 8

Pareto Business Management AB har inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående. Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB.

Not 22 Definitioner Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Årets resultat efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader och 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.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 24 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 27 augusti 2018.

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 27 augusti 2018

Christer Rapp
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Peter Lindblad
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Extern verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den
Deloitte AB

2018

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor