

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

2018-07-01 – 2019-06-30

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 2018 - 30 juni 2019.

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 2019. Antal utestående aktier per den 30 juni 2019 uppgår till 5 450 000 stycken.

De största aktieägarna per 2019-06-30 var:

	Andel	Antal Aktier
Seko	13,76%	750 000
ICA-Handlarnas Förbund	5,03%	274 049
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	4,59%	250 000
SLB for SEF 2-Penser Yield	6,35%	346 230
Anton Samuels	3,67%	200 200
LGT Bank LTD	3,64%	215 000
SEB S.A. W8IMY	2,36%	128 407
Avanza Pension	2,98%	162 667
AC- Gruppen Aktiebolag	1,83%	100 000
Christer Rapp Fastighetsinvest AB	1,65%	90 000
Summa	45,86%	2 516 553
Övriga	54,14%	2 933 447
Totalt	100,00%	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)

	2019/2018	2017/2018	2016/2017 ¹
Hysesintäkter	97 173	96 548	18 599
Driftnetto	92 290	92 370	17 815
Förvaltningsresultat	63 957	65 912	11 002
Årets resultat	125 921	71 616	5 139
Marknadsvärde fastigheterna	1 622 000	1 537 000	1 515 000
Antal utestående aktier, stycken	5 450 000	5 450 000	5 450 000
Resultat per aktie, kr	23,1	13,1	0,9
Avkastning på eget kapital, %	20,3	13,1	5,19
Belåningsgrad, %	58,9	62,7	63,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,9	3,6
Soliditet, %	39,3	36,1	31,7
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	2,4	2,0
EPRA NAV per aktie, kr	129,0	103,0	96,8
Fastigheternas direktavkastning, %	5,7	6,0	6,13
Utdelning, kr/aktie	8,0	8,0	8,0

¹Förkortat 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 driftskostnader 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

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar i kraft. De nya reglerna innebär att avdragsrätten för negativa räntenetton begränsas till 30 % av skattemässigt EBITDA alternativt till ett maxbelopp av negativa räntenetton om 5 000 tkr som alltid får dras av. Dessutom kommer bolagsskatten att sänkas i två steg, först till 21,4 % under 2019 och 2020 och sedan till 20,6 % från och med 2021. De nya reglerna om ränteavdragsbegränsningar har en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 2 kr per aktie per kvartal. Detta skulle innebära 8 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Styrelsen föreslår emellertid vid denna årsstämma en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Om årsstämman beslutar att ändra bolagets räkenskapsår i enlighet med styrelsens förslag innebär detta, med hänsyn till att styrelsen avser att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019, att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2020. Eftersom en årsstämma inte kan besluta om att en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslår styrelsen att denna årsstämma beslutar om två kvartalsutdelningar om 2 kr per aktie var, d.v.s. totalt 4 kr per aktie.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Fritt eget kapital	456 898 801
Årets resultat	28 819 732
	<hr/>
	485 718 533

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

till aktieägarna utdelas	21 800 000
i ny räkning balanseras	463 918 533
	<hr/>
	485 718 533

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	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Hysesintäkter	5	97 173	96 548
Driftskostnader	6	-1 916	-1 210
Fastighetsskatt		-2 967	-2 968
Driftnetto		92 290	92 370
Administrationskostnader	7, 8	-3 470	-4 762
Finansiella intäkter		8	3 432
Finansiella kostnader	9	-24 871	-25 128
Förvaltningsresultat		63 957	65 912
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	11	83 934	22 000
Resultat före skatt		147 891	87 912
Aktuell skatt	10	-33	-8 948
Uppskjuten skatt	10	-21 937	-7 349
Årets resultat		125 921	71 616
Resultat per aktie, kr	15	23,10	13,14

Rapport över totalresultat, koncernen

Belopp i tkr	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årets resultat	125 921	71 616
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	125 921	71 616

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

Rapport över finansiell ställning, koncernen

Belopp i tkr	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	1 622 000	1 537 000
Summa anläggningstillgångar		1 622 000	1 537 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1	122
Övriga kortfristiga fordringar	12	3 159	5 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	6 055	6 509
Likvida medel	14	53 730	59 521
Summa omsättningstillgångar		62 946	71 686
SUMMA TILLGÅNGAR		1 684 946	1 608 686
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	15	5 450	5 450
Övrigt tillskjutet kapital		505 700	505 700
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		151 257	68 936
Summa eget kapital		662 407	580 086
Långfristiga skulder			
Upplåning	16	935 887	948 974
Uppskjutna skatteskulder	10	40 512	18 575
Summa långfristiga skulder		976 399	967 549
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av upplåning	16	14 775	14 775
Leverantörsskulder		105	199
Aktuella skatteskulder	10	-	3 535
Övriga kortfristiga skulder	17	13 422	14 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	17 838	28 172
Summa kortfristiga skulder		46 140	61 051
Summa skulder		1 022 539	1 028 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 684 946	1 608 686

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 2017-07-01	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	-	-	107 397	107 397
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-43 600	-43 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-43 600	-43 600
Utgående eget kapital 2018-06-30¹	5 450	505 700	68 936	580 086
Ingående eget kapital 2018-07-01	5 450	505 700	68 936	580 086
Totalresultat				
Årets resultat			125 921	125 921
Summa totalresultat	-	-	125 921	125 921
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning			-43 600	-43 600
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-43 600	-43 600
Utgående eget kapital 2019-06-30¹	5 450	505 700	151 257	662 407

¹Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

Belopp i tkr	Not	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		63 957	65 912
Ej kassaflödespåverkande poster			
<i>Finansiella poster</i>		1 688	164
<i>Betald skatt</i>		-6 111	1 505
		59 534	67 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>			
Ökning/minskning av kundfordringar		121	99
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar		5 371	5 149
Ökning/minskning av leverantörsskulder		-94	-41 547
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder		-11 283	-18 020
		53 649	13 262
Investeringsverksamheten			
Investeringsprojekt i fastighet		-1 065	-
		-1 065	-
Finansieringsverksamheten			
Utdelning		-43 600	-32 700
Amortering på lån	4	-14 775	-14 775
		-58 375	-47 475
Årets kassaflöde		-5 791	-34 213
Likvida medel vid räkenskapsårets början			
		59 521	93 734
Likvida medel vid räkenskapsårets utgång			
	14	53 730	59 521
Betalda räntor		23 083	22 726

Resultaträkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2018-07-01 2019-06-30	2017-01-01 2018-06-30
Nettoomsättning		1 091	835
Administrationskostnader	7	-2 598	-950
Rörelseresultat		-1 507	-115
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernbolag		-	28 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 028	11 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9	-9
Resultat efter finansiella poster		10 512	40 606
Koncernbidrag		17 000	-
Resultat före skatt		27 512	40 606
Skatt på årets resultat	10	1 308	-2 513
Årets resultat		28 820	38 093

Rapport över totalresultat, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årets resultat	28 820	38 093
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	28 820	38 093

Balansräkning, moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2019-06-30	2018-06-30
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			
Fordringar hos koncernföretag		-	13 700
Övriga kortfristiga fordringar	12	82	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	119	83
Summa kortfristiga fordringar		201	14 149
Kassa och bank	14	13 029	15 061
Summa omsättningstillgångar		13 230	29 210
SUMMA TILLGÅNGAR		503 833	519 813
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		-5 201	306
Utdelning		-43 600	-43 600
Årets resultat		28 820	38 093
Summa fritt eget kapital		485 719	500 499
Summa eget kapital		491 169	505 949
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		39	139
Skatteskuld		1 291	2 599
Övriga kortfristiga skulder	17	10 935	10 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	399	210
Summa kortfristiga skulder		12 664	13 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		503 833	519 813

Förändring av eget kapital, moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2017-07-01	5 450	505 700	306	511 456
Årets resultat ¹	-	-	38 093	38 093
Utdelningar	-	-	-43 600	-43 600
Eget kapital 2018-06-30	5 450	505 700	-5 201	505 949
Ingående balans 2018-07-01	5 450	505 700	-5 201	505 949
Årets resultat ¹	-	-	28 820	28 820
Utdelningar	-	-	-43 600	-43 600
Eget kapital 2019-06-30	5 450	505 700	-19 981	491 169

¹Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Kassaflödesanalys, moderbolaget

Belopp i tkr	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 512	40 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	10 512	40 606
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-	221
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	13 948	-7 765
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-100	-41 133
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	208	158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 568	-7 915
Finansieringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	-1 000	-
Erhållna koncernbidrag	18 000	-
Utdelning	-43 600	-32 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 600	-32 700
Årets kassaflöde	-2 032	-40 615
Kassa och bank vid räkenskapsårets början	15 061	55 676
Kassa och bank vid räkenskapsårets utgång	13 029	15 061

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 januari 2018 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) 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 förvärvar dotterbolagets 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 eliminerar i sin helhet.

Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2018/2019

IFRS 9 Finansiella instrument

Den 1 juli 2018 införde koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Standarden ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och innehåller regler för redovisning, klassificering och värdering, nedskrivningar, bortbokning samt säkringsredovisning. De största förändringarna jämfört med IAS 39 avser klassificering och värdering, nedskrivningar och säkringsredovisning. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Reserveringen ska basera sig på historiska data, och aktuellt status samt framåtblickande faktorer samt redovisas vid avisering/ fakturering.

Bråvikens kreditförluster är små, varför övergången inte har haft någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

För vidare beskrivning av hur IFRS 9 påverkat bolaget, se avsnitt "Finansiella instrument" längre ner i denna not.

Intäkter från avtal, IFRS 15

Den 1 juli 2018 införde Bråviken Logistik AB (publ) IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder. Standarden ersätter IAS 18 som omfattade intäkter vid försäljning av varor och tjänster och IAS 11 som omfattade entreprenadavtal. IFRS 15 introducerar en femstegsmodell för intäktsredovisning som ska tillämpas på samtliga avtal med kunder för att bedöma när kontrollen av en vara eller tjänst överförs till kunden och därmed också hur och när en intäkt ska redovisas.

1. Identifiera avtal med kunder
2. Identifiera de separata prestationsåtagandena
3. Fastställa avtalets transaktionspris
4. Allokera transaktionspriset till vart och ett av de separata prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkterna vartefter varje prestationsåtagande fullgörs

Hyresintäkter omfattar sedvanlig utdebiterad hyra inklusive, index, tilläggsdebitering för eventuella investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt. Serviceintäkter omfattar all annan tilläggsdebitering för t.ex. el och vatten m.m. För Bråviken innebär övergången till IFRS 15 att ingen uppdelning av intäkter på hyresintäkter respektive serviceintäkter görs då bolaget inte har några serviceintäkter

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 2018 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 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Standarden påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas och bedömningen är fortsatt att standarden inte kommer att ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning då Bråviken endast agerar leasegivare och inte innehar några tomträter samt då standarden i allt väsentligt inte innebär några ändrade regler för leasegivare.

IFRIC 23 Osäkerhet i hantering av inkomstskatter tydliggör hur bolaget ska tillämpa reglerna om redovisning och värdering i IAS 12 Inkomstskatter när det finns osäkerhet i hantering av inkomstskatter. Dessa regler ska tillämpas vid fastställandet av skattepliktig vinst (och förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattebaser, outnyttjade skattebaser, outnyttjade skattekrediter och skattesatser.

Uttalandet adresserar frågor som:

- om osäkra skattepositioner ska bedömas var för sig eller som en grupp,
- de antaganden ett företag ska göra när det bedömer huruvida Skatteverket (eller motsvarande) kommer att undersöka skattehanteringen,
- hur ett företag bestämmer skattepliktig vinst (förlust), skattebaser, outnyttjade skattemässiga förluster, outnyttjade skattebaser, outnyttjade skattekrediter och skattesatser, och
- hur ett företag ska beakta förändringar i fakta och omständigheter.

Tolkningen innebär ett tydliggörande att tillgångar eller skulder som uppstår på grund av osäkra skattepositioner ska redovisas som kortfristiga eller långfristiga skatteskulder (eller skattefordringar) i rapport över finansiell ställning. Påverkan på resultaträkning eller övrigt totalresultat ska inkluderas på samma rad som skattekostnad (intäkt).

Tolkningen bedöms ha liten påverkan på Bråvikens resultat och ställning men kan innebära ökade dokumentationskrav.

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 i enlighet 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. Samtliga hyresintäkter aviseras i förskott och 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.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas med hjälp av de skattesatser som förväntas att gälla för den period då fordringarna avräknas eller skulderna regleras, baserat på den skattelagstiftning som föreligger på balansdagen.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheterna i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. En förvaltningsfastighet redovisas initialt till anskaffningsvärdet, vilket inkluderar i förvärvet direkt hänförliga utgifter samt justeras för i köpeskillingen beräknad uppskjuten skatt. Därefter redovisas förvaltningsfastigheten till verkligt värde. Vinst och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastighetens verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde, se not 11. Verkligt värde baseras på externa marknadsvärderingar som inhämtas två gånger per år.

För samtliga finansiella instrument som värderas till verkligt värde ska det, i enlighet med IFRS 13, anges hur verkligt värde har bedömts samt hur detta värde har klassificerats i hierarkin för verkligt värde.

De tre värderingsnivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1: Noterade (ojusterade) priser på aktiva marknader för identiska tillgångar och skulder.

Nivå 2: Värderingsmodell baserad på andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (priser) eller indirekt (härledda priser).

Nivå 3: Värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data.

Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3.

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 – IFRS 9

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar klassificeras baserat på affärsmodell för förvaltningen av tillgångarna och egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena. Med detta avses på vilket sätt de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktens avtalsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect".

Om den finansiella tillgången innehas i en affärsmodell vars mål kan uppnås både genom att samla in avtalsenliga kassaflöden och sälja finansiella tillgångar och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången ger vid bestämda tidpunkter upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till verkligt värde via övrigt totalresultat. Denna affärsmodell kategoriseras som "hold to collect and sell".

Samtliga andra affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Denna affärsmodell kategoriseras som "other".

Bolaget har tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde, se not 11.

Upplupet anskaffningsvärde och effektivräntemetoden

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde

med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar

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. Inga finansiella tillgångar och skulder kvittas i rapporten över finansiell ställning, eftersom villkor för kvittning inte är uppfyllda.

Nedskrivning

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eget kapitalinstrument omfattas inte av nedskrivningsreglerna. Per varje balansdag redovisar koncernen förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

För samtliga finansiella tillgångar ska koncernen värdera förlustreserven till ett belopp som motsvarar 12 månaders förväntade kreditförluster. För finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället redovisas en reserv baserad på kreditförluster för tillgångens hela löptid (den generella modellen).

Syftet med nedskrivningskraven är att redovisa de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid för alla finansiella instrument för vilka det har skett betydande ökning av kreditrisken sedan det första redovisningstillfället, antingen bedömt enskilt eller kollektivt, med tanke på alla rimliga och verifierbara uppgifter, inklusive framåtblickande sådana. Koncernen ska värdera förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar.

För kundfordringar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt ska redovisa förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid.

Koncernen definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Koncernen skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar och likvida medel. Den

förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringarna analyserats individuellt och utvärderats baserat på tidigare händelser, nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Likvida medel omfattas av den generella modellen där undantaget för låg kreditrisk tillämpas eftersom bolaget endast innehar likvida medel på bankkonton hos svenska banker med höga rating-nivåer.

Finansiella instrument – IAS 39

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.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas inte inom koncernen.

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

I RFR 2 finns undantag från att tillämpa IFRS 9 i juridisk person. Ändringarna som trädde i kraft 1 januari 2018 innebär att vissa delar av IFRS 9 ska tillämpas även av de företag som tillämpar undantaget (se stycket Finansiella instrument nedan).

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget i IFRS 2 gällande tillämpningen av IFRS 9 i juridisk person.

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.

Moderbolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som redovisas som anläggningstillgångar och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar moderbolaget förändringen i förväntade kreditförluster sedan det första redovisningstillfället i resultatet.

Vid beräkning av nettoförsäljningsvärdet på finansiella tillgångar som redovisas som omsättningstillgångar ska principerna för nedskrivningsprövning och förlustrisk-reservering i IFRS 9 tillämpas.

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 koncern-

redovisningen, 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 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 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 ränteexponeringen 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 2019-06-30. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet. Bolaget skall uppfylla lånevillkoren varje referensperiod. Nästa avstämningsdag är 2019-10-10. 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 2019-06-30.

Koncernen 2019-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Upplåning	3 694	11 081	940 675	-
Räntor	5 740	16 963	37 845	-
Lev skulder	105	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 900	-	-	-
Summa	20 439	28 044	978 520	-

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	20 561	28 385	1 024 665	-

Moderbolaget 2019-06-30	Inom 3 mån	Inom 3-12 mån	Inom 1-5 år	Över 5 år
Lev skulder	39	-	-	-
Övr. kortfr. skulder	10 900	-	-	-
Summa	10 939	-	-	-

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	-	-	-

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 2018- 06-30	Kassaflöde från finan- sierings- verksam- heten	Ej kassa- flödes- påverkande poster/ Förändring i verkligt värde	UB 2019- 06-30
Upplåning	955 450	-14 775	-4 788	935 887
Kortf. del upplåning	14 775	-	-	14 755
Summa	970 225	-14 775	-4 788	950 642

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 2019-06-30	Moderbolaget 2019-06-30
Hyresfordringar	1	-
Övriga fordringar	6 423	-
Likvida medel	53 730	13 029
Maximal exponering för kreditrisk	60 154	13 029

(tkr)	Koncernen 2018-06-30	Moderbolaget 2018-06-30
Hyresfordringar	122	-
Övriga fordringar	12 044	366
Likvida medel	59 521	15 061
Maximal exponering för kreditrisk	71 681	15 427

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.

2019-06-30	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffnings- värde (hold to collect)	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings- värde	Redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Kundfordringar	1	-	1
Övriga fordringar	9 309	-	9 309
Likvida medel	53 730	-	53 730
Summa	63 040	-	63 040
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinst., lång	-	935 887	935 887
Skulder till kred. institut, kort	-	14 775	14 775
Lev.skulder	-	105	105
Övriga kortfristiga skulder	-	31 259	31 259
Summa	-	982 206	982 206

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.

Skuldsättningsgrad

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Totala skulder	1 022 539	1 028 600
Eget kapital	662 407	580 086
Skuldsättningsgrad, ggr	1,54	1,78

Räntetäckningsgrad

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	88 828	91 040
Räntekostnader	23 068	23 351
Räntetäckningsgrad, ggr	3,85	3,90

Skuldsättningskvot

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Driftnetto – Admin. kostnader + Fin. intäkter	88 828	91 040
Räntekostnader + amorteringar	37 843	38 126
Skuldsättningskvot, ggr	2,35	2,39

Belåningsgrad

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Skulder till kreditinstitut	955 450	963 749
Fastigheternas marknadsvärde	1 622 000	1 537 000
Belåningsgrad, %	58,91	62,70

Soliditet

	Koncernen	
	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital	662 407	580 086
Balansomslutning	1 684 946	1 608 686
Soliditet, %	39,32	36,06

Not 5 Hyresintäkter

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Hyresintäkter exkl. tillägg	95 009	94 384
Fastighetsskatt	2 164	2 164
Summa	97 173	96 548

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 juli 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så

som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el med mera. Bråvikens intäkter består endast av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter sker därför inte.

Förfallostruktur, hyresvärde

Tabellen nedan visar minimileasinginbetalningar, dvs hyra (exkl. tillägg) för respektive period under kontraktets löptid. Fastigheterna hyrs ut under hyresavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga hyresavtal.

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Inom 1 år	97 173	96 548
Senare än 1 men inom 5 år	388 692	386 192
Senare än 5 år	583 038	579 288
Summa	1 068 903	1 062 028

Not 6 Driftskostnader

	Koncernen	
	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel och serviceavtal	626	339
Teknisk förvaltning	-	204
Taxebundna kostnader	42	41
Försäkringspremier	694	243
Löpande underhåll	554	383
Summa	1 916	1 210

Not 7 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Ekonomisk förvaltning	1 562	1 239	1 562	372
Övrig administration	1 908	3 523	1 036	578
Summa	3 470	4 762	2 598	950

Upplysning om revisorns arvode

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Deloitte AB	131	150	130	40
Revisionsuppdrag	131	150	130	40
Summa	131	150	130	40

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	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Christer Rapp	-	-	60	60
Per-Åke Agnevik	-	-	40	40
Peter Lindblad	-	-	40	40
Erica Magnergård	-	-	40	40
Summa	-	-	180	180

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Räntekostnader	23 068	23 351	-	-
Övriga finansiella kostnader	1 803	1 777	9	8
Summa	24 871	25 128	9	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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Aktuell skatt				
Aktuell skatt på årets resultat	3 453	-8 921	1 291	-2 599
Aktuell skatt hänförlig till föregående år	-3 420	-27	-2 599	-86
Summa	33	-8 948	-1 308	-2 513
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader	21 937	-7 349	-	-
Summa	21 937	-7 349	-	-

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

Avstämning årets skattekostnad

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Resultat före skatt	147 891	87 912	27 512	40 606
Årets skattekostnad	21 970	16 297	-1 308	2 513
Skatt enligt svensk skattesats (22 %)	32 536	19 341	6 053	8 933
Skatteeffekt av ej skattepliktigt resultat	-2 971	-4 814	-	-6 366
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	4	43	-	2
Skillnad skatte- och redovisningsmässiga avskrivningar	2 073	1 701	-	-
Skillnad p.g.a. ändrad skattesats	-1 491	-	-	-
Utnyttjade underskottsavdrag	-4 761	-	-4 761	-
Justering p.g.a. ändrad taxering	-3 420	27	-2 599	-86
Summa	21 970	16 297	-1 308	2 513

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Koncernen äger följande fastigheter. Samtliga innehåses 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 2019 baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut, Savills Sweden AB.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Ingående verkligt värde	1 537 000	1 515 000	-	-
pågående projekt	1 066	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	83 934	22 000	-	-
Summa	1 622 000	1 537 000	-	-

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 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, %	6,64
Direktavkastningskrav, %	5,83
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,10

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Värderingsparametrar	Antagande	Snitt (tkr)
Hyresintäkter	+/- 10%	115 970 / -115 970
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	-53 371 / 58 887
Långsiktig vakansgrad	+/- 2,00%	-21 669 / 21 669

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Skattekonto	114	5 534	82	366
Skattefordran	2 772	-	-	-
Övrigt	367	-	-	-
Summa	3 253	5 534	82	366

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Hyresrabatt	4 250	4 750	-	-
Förutbetalda kostnader	1 806	1 759	119	83
Summa	6 056	6 509	119	83

Not 14 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Kassa och bank	53 730	59 521	13 029	15 061
Summa	53 730	59 521	13 029	15 061

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.

	2018/2019	2017/2018
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	125 920 889	71 615 534
Genomsnittligt antal aktier, st	5 450 000	5 450 000
Resultat per aktie, före och efter utspädning, kr	23,1	13,1

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	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Långfristig skuld till kreditinstitut	940 675	955 450	-	-
Kortfristig del av långfristig skuld	14 775	14 775	-	-
Uppläggningsavgift	-4 788	-6 475	-	-
Summa	950 662	963 750	-	-

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Övrig skuld	2 521	3 470	35	16
Skuld till aktieägare	10 900	10 900	10 900	10 900
Summa	13 421	14 370	10 935	10 916

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Förskottsbetalda hyror	11 782	22 390	-	-
Övrigt	6 056	5 782	399	210
Summa	17 838	28 172	399	210

Not 19 Andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
	2018/2019	2017/2018
Ingående anskaffningsvärde	13 386	13 386
Aktiverade förvävsrelaterade utgifter	-	-
Utgående anskaffningsvärde	13 386	13 386

Dotterbolag	Kapital andel, %	Rösträtts andel, %	Bokfört värde	Eget kapital
Bråviken Logistik Fastigheter AB	100 %	100 %	13 386	9 924
Summa	100 %	100 %	13 386	9 924

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

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018/ 2019	2017/ 2018	2018/ 2019	2017/ 2018
Aktier i dotterbolag	-	-	13 386	13 386
Kontopant för likvida medel	50	50	50	50
Fastighetsinteckningar	985 000	985 000	-	-
Summa	1 647 551	1 568 366	13 436	13 436
Eventualförpliktelser	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.

Not 22 Definitioner

Resultat per aktie

Årets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Avkastning på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

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.

Skuldsättningskvot

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar.

Överskottgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

EPRA NAV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen lämnar förslag på utdelning till årsstämman om 2 kr per aktie per kvartal. Detta skulle innebära 8 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Styrelsen föreslår emellertid vid denna årsstämma en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Om årsstämman beslutar att ändra bolagets räkenskapsår i enlighet med styrelsens förslag innebär detta, med hänsyn till att styrelsen avser att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019, att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2020. Eftersom en årsstämma inte kan besluta om att en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslår styrelsen att denna årsstämma beslutar om två kvartalsutdelningar om 2 kr per aktie var, d.v.s. totalt 4 kr per aktie.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för offentliggörande den 26 augusti 2019.

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 26 augusti 2019

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

2019

Malin Luning
Auktoriserad revisor