

Bråviken Logistik AB (publ)

Bokslutskommuniké juli 2018 – juni 2019



FJÄRDE KVARTALET APRIL – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 544 tkr (23 943)
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 496 tkr (22 795)
- Periodens resultat uppgick till 67 015 tkr (16 898)

HELÅRET JULI – JUNI 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 97 173 tkr (96 548)
- Driftnettot under perioden uppgick till 92 290 tkr (92 370)
- Periodens resultat uppgick till 125 921 tkr (71 616)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

BOLAGET AB I KORTHET

Bråviken Logistik AB (publ) med organisationsnummer 559020-2353, är ett svenskt fastighetsbolag som sedan april 2017 indirekt äger en fastighetsportfölj. Beståndet omfattar ca 139 000 kvm uthyrbar area fördelat över tre stycken logistikfastigheter belägna i Norrköping, Nyköping och Jönköping och är fullt uthyrt.

Bolagets VD är Johan Åskogh och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på Spotlight Stock Market.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	April 2019 - juni 2019	April 2018 - juni 2018	Juli 2018 – juni 2019	Juli 2017 – juni 2018
Hyresintäkter	24 544	23 943	97 173	96 548
Driftnetto	23 496	22 795	92 290	92 370
Förvaltningsresultat	16 235	12 996	63 957	65 912
Resultat per aktie, kr	12,31	3,10	23,10	13,14
Marknadsvärde fastigheterna	1 622 000	1 537 000	1 622 000	1 537 000
Antal utestående aktier, st.	5 450 000	5 450 000	5 450 000	5 450 000
Överskottsgrad, %	95,73	95,21	94,97	95,67
Avkastning på eget kapital, %	42,62	11,86	20,27	13,06
Räntetäckningsgrad, ggr	3,90	3,31	3,85	3,90
Soliditet, %	39,32	36,06	39,32	36,06
Belåningsgrad, %	58,91	62,70	58,91	62,70
Skuldsättningskvot, ggr	2,37	2,02	2,35	2,39
EPRA NAV per aktie, kr	128,99	103,03	128,99	103,03
Fastigheternas direktavkastning, %	5,79	5,93	5,69	6,01

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades 21 april 2017. Vid helårets utgång har fastigheterna i bolagets fastighetsbestånd värderats av ett extern värderare.

FINANSIERING

Koncernen har lån hos Deutsche Pfandbrief Bank (PBB) med fast ränta om 2,21 %. Lånet löper till och med 2021-03-19. Koncernen amorterar 14 775 tkr årligen. Aktiverade uppläggningskostnader för lånen uppgår till 1 688 tkr (1 688) per 2019-06-30. Räntekostnader under perioden uppgick till 23 068 tkr (23 351).

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolaget hade vid periodens utgång 776 (603) aktieägare.

	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

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

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.

Vidare föreslår styrelsen att avstämningsdagarna för betalning av utdelningen blir den 3 oktober 2019 och den 27 december 2019.

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (Kr)

Fritt eget kapital	456 898 801
Periodens resultat	28 819 732
	485 718 533

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att (Kr)

till aktieägarna utdelas	21 800 000
i ny räkning balanseras	463 918 533
	485 718 533

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Koncernen förvaltas av Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift och utdelning från dotterbolaget till moderbolaget.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då fastigheterna är uthyrda med triple net-liknande avtal vilket innebär att hyresgästen, utöver hyran, till stor del betalar drift- och underhållskostnader som belöper på fastigheterna. Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar

samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

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 trädde ikraft 1 januari 2019. Det nya förslaget om kommer inte ha någon väsentlig påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	April 2019 - juni 2019	April 2018 - juni 2018	Juli 2018 – juni 2019	Juli 2017 – juni 2018
Hysesintäkter	24 544	23 943	97 173	96 548
Drift- och underhållskostnader	-307	-406	-1 916	-1 210
Fastighetsskatt	-741	-742	-2 967	-2 968
Driftnetto	23 496	22 795	92 290	92 370
Administrationskostnader	-1 060	-3 561	-3 470	-4 762
Finansiella intäkter	-	-	8	3 432
Finansiella kostnader	-6 201	-6 238	-24 871	-25 128
Förvaltningsresultat	16 235	12 996	63 957	65 912
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	66 807	13 000	83 934	22 000
Resultat före skatt	83 042	25 996	147 891	87 912
Skatt	-16 027	-9 098	-21 970	-16 297
Periodens resultat	67 015	16 898	125 921	71 616
Resultat per aktie, kr	12,31	3,10	23,10	13,14
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 450	5 450	5 450	5 450

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2019	30 jun 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 622 000	1 537 000
Summa anläggningstillgångar	1 622 000	1 537 000
Kundfordringar	1	122
Övriga kortfristiga fordringar	3 159	5 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 056	6 509
Likvida medel	53 730	59 521
Summa omsättningstillgångar	62 946	71 686
SUMMA TILLGÅNGAR	1 684 946	1 608 686
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	662 407	580 086
Totalt eget kapital	662 407	580 086
Upplåning	935 887	948 974
Uppskjutna skatteskulder	40 512	18 575
Summa långfristiga skulder	976 399	967 549
Kortfristig del av upplåning	14 775	14 775
Leverantörsskulder	105	199
Aktuella skatteskulder	-	3 535
Övriga kortfristiga skulder	13 422	14 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	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

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	April 2019 - juni 2019	April 2018 - juni 2018	Juli 2018 – juni 2019	Juli 2017 – juni 2018
Förvaltningsresultat	16 235	16 398	63 957	65 912
Ej kassaflödespåverkande poster				
Finansiella poster	422	385	1 688	164
Betald skatt	-2 035	2 842	-6 111	1 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 622	19 625	59 534	67 581
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	2 669	-122	121	99
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	926	1 555	5 371	5 149
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-33	90	-94	-41 547
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-10 069	9 073	-11 283	-18 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 115	30 221	53 649	13 262
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringsprojekt i fastighet	-192	-	-1 065	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192	-	-1 065	-
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-10 900	-10 900	-43 600	-32 700
Amortering	-3 693	-3 693	-14 775	-14 775
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 593	-14 593	-58 375	-47 475
Årets kassaflöde	-6 670	15 628	- 5 791	-34 213
Likvida medel vid årets början	60 400	43 893	59 521	93 734
Likvida medel vid årets slut	53 730	59 521	53 730	59 521

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	April 2019 - juni 2019	April 2018 - juni 2018	Juli 2018 – juni 2019	Juli 2017 – juni 2018
Nettoomsättning	276	270	1 091	835
Administrationskostnader	-658	-318	-2 598	-950
Rörelseresultat	-382	-48	-1 507	-115
Finansiella intäkter	3 007	2 974	12 028	11 930
Finansiella kostnader	-1	-4	-9	-9
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	28 800
Resultat efter finansiella poster	2 624	2 922	10 512	40 606
Koncernbidrag	17 000	-	17 000	-
Resultat före skatt	19 624	2 922	27 512	40 606
Skatt	1 308	-2 513	1 308	-2 513
Periodens resultat	20 932	409	28 820	38 093

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	30 jun 2019	30 juni 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	13 386	13 386
Övriga långfristiga fordringar	477 217	477 217
Summa anläggningstillgångar	490 603	490 603
Fordringar hos koncernföretag		13 700
Övriga kortfristiga fordringar	82	366
Förutbetalda kostnader	119	83
Summa omsättningstillgångar	201	14 149
Likvida medel	13 029	15 061
SUMMA TILLGÅNGAR	503 833	519 813
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 450	5 450
Fritt eget kapital	485 719	500 499
Eget kapital	491 169	505 949
Leverantörsskulder	39	139
Skatteskulder	1 291	2 599
Övriga kortfristiga skulder	10 935	10 916
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	399	210
Summa kortfristiga skulder	12 664	13 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	503 833	519 813

ALLMÄN INFORMATION

Bråviken Logistik AB (publ), med organisationsnummer 559020-2353, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Berzelii Park 9, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("Koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta logistikfastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bråviken Logistik AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU.

Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Koncernen tillämpar IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Koncernen tillämpar även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter består endast av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 juli 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Ledningens bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Årets resultat, omräkning till 12 månader hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

EPRA NAV per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Bokslutskommunikén för Bråviken Logistik AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 augusti 2019.

Stockholm den 26 augusti 2019
Bråviken Logistik AB (publ)
Org.nr: 559020-2353

Christer Rapp
Styrelseordförande

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Peter Lindblad
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Johan Åskogh
Verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Bråviken Logistik AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 augusti 2019.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 13:30 den 1 oktober 2019. Kallelse publiceras på www.bravikenlogistik.se. Årsredovisning för 2018/2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 26 augusti 2019. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-10-01 Årsstämma
2019-11-26 Delårsrapport

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, VD
Mail: johan.askogh@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 81

Namn: Sara Williamson, IR-kontakt
Mail: sara.williamson@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 94

Bråviken Logistik AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559020-2353
Hemsida: www.bravikenlogistik.se