

# Bråviken Logistik AB (publ)

Delårsrapport juli – september 2019





## FÖRSTA KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 759 (24 019) tkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 22 714 (22 782) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 13 866 (14 514) tkr.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har under perioden ingått ett aktieöverlåtelseavtal avseende en försäljning av aktierna i de fastighetsägande bolagen (totalt 250 000 stycken), baserat på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 800 000 kr för de av bolaget, genom det helägda dotterbolaget Bråviken Logistik Fastigheter AB, ägda fastigheterna Flahult 21:45, Vätet 2 och Automobilen 1, före avdrag för latent skatt.

Aktieöverlåtelseavtalet är villkorat aktieägarnas beslut på extra bolagsstämma samt ett slutligt godkännande hos köparens investeringskommitté.

## VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Efter en period med visat intresse för våra fastigheter är vi nu glada över att kunna presentera denna attraktiva affär för våra aktieägare. Intresset för logistikfastigheter har aldrig varit större och avkastningskraven har nu

kommit ned på intressanta nivåer. Vi bedömer därför att det är bra timing att sälja bolagets samtliga fastigheter och realisera värdet för våra aktieägare.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Vid den extra bolagsstämman den 28 oktober 2019 beslutade stämman om att godkänna försäljningen av dotterbolaget Bråviken Logistik Fastigheter AB:s tre helägda dotterbolag: Bråviken Flahult PropCo AB, Bråviken Norrköping PropCo AB och Bråviken Nyköping PropCo AB.

## BRÅVIKEN LOGISTIK AB (PUBL) I KORTHET

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

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

## FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>Jul - sep 19</b>	<b>Jul - sep 18</b>
Hyresintäkter	24 759	24 019
Driftnetto	22 714	22 782
Förvaltningsresultat	15 198	15 886
Resultat per aktie, kr	2,5	2,7
Marknadsvärde fastigheten	1 622 000	1 537 000
Antal utestående aktier, st	5 450 000	5 450 000
Överskottsgrad, %	91,7	94,8
Avkastning på eget kapital, %	8,3	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,8
Soliditet, %	39,8	37,0
Belåningsgrad, %	58,7	62,9
Skuldsättningskvot, ggr	2,3	2,3
EPRA NAV per aktie, kr	131,8	112,8
Fastigheternas direktavkastning, %	5,6	5,9



## 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. Fastigheterna värderats av extern värderare två gånger per år, vid hel- och halvårskiftet. Vid första kvartalet har bolagets ledning bedömt det verkliga värdet oförändrat jämfört mot årsbokslut 2019-06-30.

## FINANSIERING

Koncernen har lån hos Deutsche Pfandbrief Bank (PBB) med fast ränta om 2,21 %. Lånet löper fram till 2021-03-19. Koncernen amorterar 14 775 tkr årligen. Aktiverade uppläggningskostnader för lånen uppgår till 422 (422) tkr per 2019-09-30. Räntekostnader under perioden uppgick till 5 686 (5 839) tkr.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bråviken Logistik AB (publ) hade vid periodens utgång 764 (628) aktieägare.

Årsstämman beslutade om utdelning om 2 kr per aktie per kvartal. Detta skulle innebära 8 kr per aktie sett över ett helt kalenderår. Det beslutades vidare om en bolagsordningsändring som innebär att bolagets räkenskapsår ska ändras från brutet till kalenderår. Detta innebär att bolaget kommer att tillämpa ett förkortat räkenskapsår för perioden den 1 juli 2019 – den 31 december 2019 och att nästa årsstämma kommer att hållas på våren 2020.

Eftersom en årsstämma inte kan besluta om en avstämningsdag för utdelning ska infalla på en tidpunkt som inträffar efter nästkommande årsstämma, föreslog styrelsen att denna årsstämma beslutar om två kvartalsutdelningar om 2 kr per aktie var, d.v.s. totalt 4 kr per aktie.

Vidare beslutades att avstämningsdagarna för betalning av utdelningen ska vara den 3 oktober 2019 och den 27 december 2019.

## ÖVRIG INFORMATION

### Anställda

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

### Transaktioner med närstående

Bolaget har inte haft några transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

### 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.

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.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jul - sep 19</b>	<b>Jul - sep 18</b>
Hysesintäkter	24 759	24 019
Drift- och underhållskostnader	-912	-495
Fastighetsskatt	-1 133	-742
<b>Driftnetto</b>	<b>22 714</b>	<b>22 782</b>
Administrationskostnader <sup>1</sup>	-1 389	-591
Finansiella kostnader	-6 127	-6 305
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>15 198</b>	<b>15 886</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 198</b>	<b>15 886</b>
Uppskjuten Skatt	-1 332	-1 372
<b>Periodens resultat</b>	<b>13 866</b>	<b>14 514</b>
Resultat per aktie, SEK	2,5	2,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 450	5 450

<sup>1</sup> För perioden jul - sep 2019 har administrationskostnader av engångskaraktär uppkommit om ca 500 tkr



## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 sep 2019</b>	<b>30 jun 2019</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 622 000	1 622 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 622 000</b>	<b>1 622 000</b>
Kundfordringar	-	1
Övriga kortfristiga fordringar	4 558	3 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 780	6 056
Likvida medel	66 322	53 730
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>76 660</b>	<b>62 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 698 660</b>	<b>1 684 946</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	676 273	662 407
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>676 273</b>	<b>662 407</b>
Upplåning	932 616	935 887
Uppskjutna skatteskulder	41 844	40 512
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>974 460</b>	<b>976 399</b>
Kortfristig del av upplåning	14 775	14 775
Leverantörsskulder	270	105
Övriga kortfristiga skulder	4 152	13 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 730	17 838
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>47 927</b>	<b>46 140</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 022 387</b>	<b>1 022 539</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 698 660</b>	<b>1 684 946</b>



## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jul - sep 19</b>	<b>Jul - sep 18</b>
Förvaltningsresultat	15 198	15 886
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Finansiella poster	422	371
Betald skatt	-1 938	-3 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>13 682</b>	<b>13 202</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av kundfordringar	1	122
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	815	5 782
Ökning/minskning av leverantörsskulder	165	-35
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	12 522	-1 777
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>27 185</b>	<b>17 294</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>		
Utdelning	-10 900	-10 900
Amortering	-3 694	-3 693
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 593</b>	<b>-14 593</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>12 592</b>	<b>2 701</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>53 730</b>	<b>59 521</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>66 322</b>	<b>62 222</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	<b>Jul - sep 19</b>	<b>Jul - sep 18</b>
Nettoomsättning	276	270
Administrationskostnader	-801	-600
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-525</b>	<b>-330</b>
Finansiella intäkter	3 007	3 007
Finansiella kostnader	-1	-3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 481</b>	<b>2 674</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 481</b>	<b>2 674</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	<b>30 sep 2019</b>	<b>30 jun 2019</b>
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	13 386	13 386
Långfristiga fordringar koncernföretag	477 217	477 217
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>490 603</b>	<b>490 603</b>
Fordringar hos koncernföretag	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	270	82
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	464	119
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>734</b>	<b>201</b>
Likvida medel	4 066	13 029
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>495 403</b>	<b>503 833</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	5 450	5 450
Fritt eget kapital	488 199	485 719
<b>Eget kapital</b>	<b>493 649</b>	<b>491 169</b>
Leverantörsskulder	207	39
Skatteskulder	1 291	1 291
Övriga kortfristiga skulder	-	10 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256	399
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 754</b>	<b>12 664</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>495 403</b>	<b>503 833</b>



## ALLMÄN INFORMATION

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

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Bråviken Logistik AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Bråviken Logistik AB (publ) årsredovisning 2018/2019, sidorna 12-17.

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*

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

### *Soliditet*

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### *Skuldsättningskvot*

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

### *Resultat per aktie*

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

### *EPRA NAV per aktie*

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

### *Fastigheternas direktavkastning*

Driftnetto, omräknat till 12 månader 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.

Delårsrapporten för Bråviken Logistik AB (publ) godkändes av styrelsen den 25 november 2019.

Stockholm den 25 november 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 delårsrapport är sådan information som Bråviken Logistik AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 november 2019.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-03 Bokslutskommuniké  
2020-03-06 Årsstämma

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Johan Åskogh, VD  
Mail: [johan.askogh@paretosec.com](mailto:johan.askogh@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 89

Namn: Sara Williamson, IR-kontakt  
Mail: [sara.williamson@paretosec.com](mailto: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](http://www.bravikenlogistik.se)