

Bråviken Logistik AB (publ)

Delårsrapport juli 2018 – mars 2019





TREDJE KVARTALET JANUARI – MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 542 (24 262) tkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 426 (23 350) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 15 536 (19 959) tkr.

NIO MÅNADER JULI 2018 – MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 72 629 (72 605) tkr.
- Driftnettot under perioden uppgick till 68 794 (69 575) tkr.
- Periodens resultat uppgick till 58 906 (51 315) tkr.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Verksamheten har under perioden fortsatt med oförändrad inriktning och omfattning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har inträffat under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

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>	Jan - mars 2019	Jan - mars 2018	Jul 2018 - mars 2019	Jul 2017- mars 2018
Hysesintäkter	24 542	24 262	72 629	72 605
Driftnetto	23 426	23 350	68 794	69 575
Förvaltningsresultat	16 601	16 439	47 722	49 514
Marknadsvärde fastigheten	1 555 000	1 524 000	1 555 000	1 524 000
Antal utestående aktier, st	5 450 000	5 450 000	5 450 000	5 450 000
Överskottsgrad, %	95,5	96,2	94,7	95,8
Avkastning på eget kapital, %	10,5	14,5	13,4	12,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,9	3,8	3,9
Soliditet, %	36,6	35,3	36,6	35,3
Belåningsgrad, %	61,3	63,9	61,7	63,9
Skuldsättningskvot, ggr	2,4	2,4	2,3	2,4
Resultat per aktie, kr	2,8	3,7	10,8	9,4
EPRA NAV per aktie, kr	113,9	106,1	113,9	106,1
Fastigheternas direktavkastning, %	6,0	6,1	5,9	6,1



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 värderas av extern värderare två gånger per år, vid hel- och halvårsskiftet. Det verkliga värdet 2019-03-31 är 1 555 000 (1 537 000) Nästa fastighetsvärdering kommer att ske 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 5 210 (6 901) tkr per 2019-03-31. Räntekostnader under perioden uppgick till 17 310 (17 568) tkr.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bråviken Logistik AB (publ) hade vid periodens utgång 703 (565) aktieägare.

Årsstämman beslutade om en utdelning på 8 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 43 600 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 4 oktober 2018, 28 december 2018 och 29 mars 2019 samt kommande avstämningsdag 28 juni 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.

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 tsek från 100 tsek. Det justerade förslaget presenterades för riksdagen i april 2018 och trädde i kraft 1 januari 2019. De nya ränteavdragsbegränsningarna inte kommer ha någon påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT



<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 2019	Jan - mars 2018	Jul 2018 - mars 2019	Jul 2017 - mars 2018
Hysesintäkter	24 542	24 262	72 629	72 605
Drift- och underhållskostnader	-374	-170	-1 609	-804
Fastighetsskatt	-742	-742	-2 226	-2 226
Driftnetto	23 426	23 350	68 794	69 575
Administrationskostnader	-733	-755	-2 410	-1 201
Pantbrevskostnader	-	-10	-	-3 402
Finansiella intäkter	8	49	8	3 432
Finansiella kostnader	-6 100	-6 195	-18 670	-18 890
Förvaltningsresultat	16 601	16 439	47 722	49 514
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-873	-	17 127	9 000
Resultat före skatt	15 728	16 439	64 849	58 514
Aktuell skatt	820	-	820	-
Uppskjuten Skatt	-1 192	3 520	-6 763	-7 199
Periodens resultat	15 356	19 959	58 906	51 315
Resultat per aktie, SEK	2,8	3,7	10,8	9,4
Genomsnittligt antal aktier, tusental	5 450	5 450	5 450	5 450



BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mars 2019	30 jun 2018
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 555 000	1 537 000
Summa anläggningstillgångar	1 555 000	1 537 000
Kundfordringar	2 670	122
Övriga kortfristiga fordringar	1 542	5 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 493	6 509
Likvida medel	60 400	59 521
Summa omsättningstillgångar	72 105	71 686
SUMMA TILLGÅNGAR	1 627 105	1 608 686
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	595 392	580 086
Totalt eget kapital	595 392	580 086
Upplåning	939 159	948 974
Uppskjutna skatteskulder	25 338	18 575
Summa långfristiga skulder	964 497	967 549
Kortfristig del av upplåning	14 775	14 775
Leverantörsskulder	138	199
Aktuella skatteskulder	-	3 535
Övriga kortfristiga skulder	23 938	14 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 365	28 172
Summa kortfristiga skulder	67 216	61 051
Summa skulder	1 031 713	1 028 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 627 105	1 608 686



KASSAFLÖDESANALYS, KONCERN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 2019	Jan - mars 2018	Jul 2018 - mars 2019	Jul 2017 - mars 2018
Förvaltningsresultat	16 601	16 439	47 722	49 514
<i>Ej kassaflödespåverkande poster:</i>				
Finansiella poster	422	569	1 266	-221
Betald skatt	1 424	-775	-4 076	-1 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	18 447	16 233	44 912	47 956
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-2 655	-	-2 548	221
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 828	-2 505	4 369	3 594
Ökning/minskning av leverantörsskulder	64	-1 022	-61	-41 637
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	504	-8 908	-1 138	-27 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 532	3 798	45 534	-16 959
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>				
Investering i egna fastigheter	-873	-	-873	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-873	-	-873	-
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Utdelning	-10 900	-10 900	-32 700	-21 800
Amortering	-3 694	-3 694	-11 082	-11 082
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 594	-14 594	-43 782	-32 882
Periodens kassaflöde	-1 937	-10 796	879	-49 841
Likvida medel vid periodens början	62 337	54 689	59 521	93 734
Likvida medel vid periodens slut	60 400	43 893	60 400	43 893



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	Jan - mars 2019	Jan - mars 2018	Jul 2018 - mars 2019	Jul 2017 - mars 2018
Nettoomsättning	276	270	815	565
Administrationskostnader	-601	-603	-1 940	-632
Rörelseresultat	-325	-333	-1 125	-67
Finansiella intäkter	3 007	2 942	9 021	8 956
Finansiella kostnader	-1	-5	-8	-5
Utdelning på andelar i dotterföretag	-	-	-	28 800
Resultat före skatt	2 681	2 604	7 888	37 684
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	2 681	2 604	7 888	37 684

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	31 mars 2019	30 jun 2018
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	13 386	13 386
Långfristiga fordringar koncernföretag	477 217	477 217
Summa anläggningstillgångar	490 603	490 603
Fordringar hos koncernföretag	1 000	13 700
Övriga kortfristiga fordringar	220	366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	586	83
Summa omsättningstillgångar	1 806	14 149
Likvida medel	12 573	15 061
SUMMA TILLGÅNGAR	504 982	519 813
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	5 450	5 450
Fritt eget kapital	464 787	500 499
Eget kapital	470 237	505 949
Leverantörsskulder	-	139
Skatteskulder	2 599	2 599
Skulder till koncernföretag	10 000	-
Övriga kortfristiga skulder	21 800	10 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346	210
Summa kortfristiga skulder	34 745	13 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	504 982	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 halvårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Bråviken Logistik AB (publ) årsredovisning 2017/2018, sidorna 12-16.

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
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 27 maj 2019.

Stockholm den 27 maj 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 27 maj 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-08-26	Bokslutskommuniké
2019-10-01	Årsstämma

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

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