

Västsvensk Logistik AB (publ) Bokslutskommuniké 27 oktober 2017 – 30 april 2018

(förkortat räkenskapsår)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 1 FEBRUARI - 30 APRIL

- * Hyresintäkter 9 953 Tkr.
- * Förvaltningsresultat 4 264 Tkr.
- * Förvaltningsresultat per aktie 1,74 Tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN 27 OKTOBER 2017 - 30 APRIL

- * Hyresintäkter 13 271 Tkr.
- * Förvaltningsresultat 5 120 Tkr.
- * Förvaltningsresultat per aktie 2,09 kr.
- * Resultat efter skatt 26 783 Tkr
- * Resultat per aktie 10,93 kr
- * Styrelsen föreslår en utdelning till aktieägarna om 8,10 kr per aktie för räkenskapsåret 2018. Utdelningen föreslås att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen med 2,10 kr per aktie vid det första tillfället och därefter med 2,00 kr per aktie vid de efterföljande tre utbetalningstillfällena.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- * Västsvensk Logistik AB (publ) har vid ordinarie styrelsemöte den 19 juni 2018 tillsatt Maarit Nordmark som VD för bolaget att efterträda nuvarande VD Lars Blanke som går till annan tjänst. VD-bytet kommer att äga rum efter ordinarie årsstämma 2018-08-16.
- * Efter balansdagen har dotterbolaget Västsvensk Bidco AB inlett fusion med sitt helägda dotterbolag Västsvensk Logistik Propco AB.

VÄSTSVENSK LOGISTIK I KORTHET

Västsvensk Logistik AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal.

Fastigheten ägs av Västsvensk Logistik Propco AB som är ett helägt dotterföretag till Västsvensk Logistik AB.

Fastigheten är fullt uthyrd till KappAhl Sverige AB, Jan Håkansson Byggplanering AB samt Technology Solution & Integration Sverige AB. Västsvensk Logistik AB (publ) förvaltas av Hestia Fastighetsförvaltning AB.

Västsvensk Logistik ABs aktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market (fd. Aktietorget).

VD HAR ORDET

Den absolut största händelsen under 2017 var själva bildandet av Västsvensk Logistik AB. Bolaget som ägde fastigheten Hästägaren 3 i Mölndal förvärvades i början av januari 2018 och för att åstadkomma en större ägarspridning och bättre handel i aktien valde styrelsen att notera bolaget på handelsplatsen Spot Light Stock Market (fd.Aktietorget), med första handelsdag 29 januari 2018.

Under den korta tiden bolaget ägt fastigheten har fokus varit på att bygga upp en professionell relation med de tre hyresgästerna där konfektionsföretaget KappAhl Sverige AB står för 97% av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster är Jan Håkansson Byggplanering AB och Technology Solutions & Integration AB. Målsättningen är att hyresgästerna med, KappAhl i spetsen, skall uppleva fastigheten och Västsvensk Logistik som det bästa alternativet rörande lokaler och förvaltning för att långsiktigt växa och utveckla sina verksamheter.

Hyresvärdens långsiktighet är alltid ledord för hyresgäster och vi kommer att fortsätta att kontinuerligt investera i och utveckla fastigheten. I början av 2018 inleddes utbyte av samtliga distributionsdelens belysningsarmaturer för att förbättra arbetsmiljö och trivsel i fastigheten. Kostnaden för detta beräknas uppgå till ca 5 mkr.

Räkenskapsåret är förkortat och stäcker sig mellan 27 oktober 2017 och 30 april 2018. Förvaltningsresultatet motsvarar vad som tidigare kommunicerats och uppgick till 5 120 Tkr vilket motsvarar 2,09 kr/aktie.

Vi ser med stor tillförsikt an det fortsatta arbetet med att ge fastighetens hyresgäster ett professionellt bemötande och utveckla fastighetens potential.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Bolaget bildades 27 oktober 2017 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades i januari 2018. Historiska jämförelsesiffror saknas därmed.

Beloppt i Tkr om ej annat anges.

Finansiell översikt och nyckeltal	27 okt 2017 -30 apr 2018
Totala intäkter	13 271
Driftnetto	12 722
Förvaltningsresultat	5 120
Resultat efter skatt	26 783

Finansiell ställning	30 apr 2018
Förvaltningsfastighet	645 000
Eget kapital	258 107
Fastighetslån	399 000

Kassaflöde	27 okt 2017 -30 apr 2018
Löpande verksamheten (netto)	9 491
Investeringsverksamheten (netto)	-616 103
Finansieringsverksamheten (netto)	630 323
Likvida medel vid periodens slut	23 711

Nyckeltal per aktie	30 apr 2018
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,09
Resultat per aktie före utspädning, kr	10,93
Resultat per aktie efter utspädning, kr	10,93
Eget kapital per aktie, kr	105,35
Börskurs per aktie, kr	100,50
Börskurs/Eget kapital, %	95
Antal utestående aktier	2 450 000

FASTIGHETEN



Fastigheten innehas med äganderätt och utgörs av en logistikbyggnad och kontorsbyggnad belägna i Mölndal, cirka 12 km från centrala Göteborg. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 48,064 m², varav 39,042 m² utgörs av logistikytor och 9,022 m² av kontorsytor. Byggnaderna uppfördes 1981 och byggdes ut 2002. Den totala tomtytan uppgår till 53,192 m².

Fastighetens läge lämpar sig väl för logistikändamål då mikroläget, med närhet till motorvägarna E6 samt E20, möjliggör leverans till kunder via såväl lastbil, tåg, båt samt flyg. Det direkta närområdet har under senare år sett ökad aktivitet inom bostadsutveckling och enligt Mölndal Kommun uppskattas att cirka 11,000 nya bostäder kommer byggas inom de närmaste 10 åren.

HYRESAVTAL

Fastigheten är uthyrd till tre hyresgäster, där KappAhl Sverige AB representerar 97% av hyresintäkterna och två mindre kontorshyresgäster de resterande 3%. KappAhl använder fastigheten som sitt centrallager och huvudkontor och tillgodoser 360 butiker med varor i fyra länder samt e-handel genom fastigheten.

KappAhls hyreskontrakt löper t.o.m. oktober 2027 med en ömsesidig uppsägningstid på 12 månader och de två mindre kontorshyreskontrakten löper t.o.m. juni 2019 samt april 2020.

Hyresvärdet för 2018 uppgår till 38 858 Tkr exklusive fastighetsskatt. KappAhls bashyra justeras med 90% av förändringen av KPI med basår 2012.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN - KONCERNEN

Generellt

Västsvensk Logistik AB bildades 27 oktober 2017 och var vilande fram till att fastigheten förvärvades i januari 2018. Historiska jämförelsetal för perioden saknas.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under det första förkortade räkenskapsåret till 13 271 Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 287 Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnaderna för det förkortade räkenskapsåret uppgick till 549 Tkr, vilket motsvarar 11,42 kr/kvm. Största kostnadsposten är fastighetsskatt.

KappAhl Sverige AB har eget avtal för el och övriga mediakostnader.

De centrala administrationskostnaderna för det förkortade räkenskapsåret uppgick till 4 027 Tkr. Av dessa avser 3 342 Tkr kostnader av engångskaraktär hänförliga till förvärvet av Västsvensk Logistik Propco AB och kostnader för anslutning till Spotlight Stock Market (fd Aktietorget).

Totala uppstartskostnader består, förutom av kostnaderna ovan redovisade i resultatet, av kostnader för nyemissionen om 13 677 Tkr redovisade under eget kapital.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader netto uppgick till 3 576 Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 3 031 Tkr.

Bolaget har under året erlagt 13 659 Tkr i ersättning till Arctic Securities avseende tjänster rörande kapitalanskaffning och förvärv av fastigheten. Ersättningen har reducerat eget kapital men ej resultatförts.

Värdeförändringar

Förvärvspriset för fastigheten uppgick till 613 800 Tkr och kostnader för att genomföra förvärvet uppgick till 2 303 Tkr. Totala förvärvspriset uppgick till 616 103 Tkr.

Inga värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 645 000 Tkr vid periodens utgång (se "Fastighetens marknadsvärde" nedan), vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 28 897 Tkr.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad på 6 386 Tkr, varav 6 357 Tkr avser orealiserad värdeförändring på fastigheten och 28 Tkr avser förändring i skattemässigt värde på fastigheten.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 27 oktober 2017 till 30 april 2018 till 5 120 Tkr. Detta motsvarar 2,09 kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 26 783 Tkr, motsvarande 10,93 kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 5 119 Tkr.
 Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -616 103 Tkr.
 Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 630 323 Tkr.
 Periodens kassaflödet uppgick netto till 23 711 Tkr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 258 107 Tkr. Kostnader för kapitalanskaffning och fastighetsförvärv har minskat eget kapital under perioden med 13 677 Tkr.

Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolagets indirekta dotterbolag, Västsvensk Logistik Propco AB ("Propco"), ett femårigt kreditavtal med Deutsche Pfandbriefbank AG. Lånebeloppet uppgår till 400 000 Tkr. Som säkerhet för lånet har bolaget, tillsammans med sitt dotterbolag Västsvensk Bidco AB ("Bidco"), ställt borgen (proprie-borgen), pantsatt sina aktier i Bidco och ställt pant över vissa aktieägarlån. Vidare har Bidco pantsatt sina aktier i Propco och sina rättigheter under förvärvsavtalet avseende Propco. Propco har som låntagare ställt säkerhet över vissa bankkonton, sin fastighetsförsäkring, vissa fastighetsinteckningar och vissa hyresavtal. Lånet löper med en fast årlig ränta på 2,485%. Den årliga amorteringen uppgår till 1% av lånebeloppet (4 000 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Vid utgången av perioden uppgick låneskulden till 399 000 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

LIKVIDITET

Bolagets räntebärande tillgångar den 30 april 2018 uppgick till 23 711 Tkr. Tillgänglig likviditet inkluderar förskottshyra med 4 103 Tkr. Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 408 Tkr.

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

Bolaget upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Västsvensk Logistik har valt att redovisa fastigheten till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden.

CBRE har genomfört en marknadsvärdering av fastigheten Hästågaren 3. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödekalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödekalkylen ger ett marknadsvärde för fastigheten Hästågaren 3 vid bokslutsdagen den 30 april 2018 om 645 Mkr motsvarande 13 420 kr/kvm.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Västsvensk Logistik noterades på Spotlight Stock Market (fd Aktietorget) den 29 januari 2018. Bolaget har avtal med Sedermera Fondkommision som likviditetsgarant.

Kursen den 30 april 2018 uppgick till 100,50 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 246 225 Tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 2 450 000.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Dagon Sverige AB	300 000	12%
ICA-Handlarnas Förbund Finans AB	200 000	8%
Arctic Securities AS	171 589	7%
Lin, Micka	170 000	7%
SEB Life International	150 000	6%
Försäkringsbolaget, Avanza Pension	146 728	6%
UBS Switzerland AG/Client accounts	108 801	4%
ONE S AB	100 000	4%
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	100 000	4%
Diskretionär Fond 3	60 000	2%
Summa 10 största aktieägare	1 507 118	62%
Övriga ägare	942 882	38%
Summa aktieägare totalt	2 450 000	100%

Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

ORGANISATION OCH JURDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Västsvensk Logistik Propco AB som är ett helägt dotterföretag till Västsvensk Bidco AB.



Efter balansdagen har dotterbolaget Västsvensk Bidco AB inlett fusion med sitt helägda dotterbolag Västsvensk Logistik Propco AB.

Västsvensk Logistik förvaltas av en extern leverantör, Hestia Fastighetsförvaltning AB. Samtliga ledande befattningar i Västsvensk Logistik (vd, finanschef och förvaltningschef) innehas av personal anställd i Hestia. Därtill har bolaget avtal om fastighetsskötsel med Hestia Fastighetsförvaltning AB.

SEGMENTRAPPORTERING

Västsvensk Logistik bedriver verksamhet inom endast ett segment, fastigheten Hästägaren 3 i Göteborg.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Till Västsvensk Logistik ABs närstående hör styrelseledamoten Stefan Björkqvist som har ett direkt ägande i Investmentaktiebolaget Cyclops AB vilket är delägare i Hestia Fastighetsförvaltning AB's moderbolag.

Interna transaktioner mellan moder- och dotterföretag har eliminerats i koncernen.

FINANSIELL INFORMATION

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not 1	27 okt 2017 -30 apr 2018
Hysesintäkter		13 271
Driftkostnader		-17
Underhåll		-8
Fastighetsskatt		-289
Övriga fastighetskostnader		-235
Driftnetto		12 722
Administrationskostnader	1	-4 027
Finansiella kostnader		-3 576
Förvaltningsresultat		5 120
Värdoförändringar		
Fastighet, orealiserad		28 897
Resultat före skatt		34 016
Aktuell skatt		-1 155
Uppskjuten skatt		-6 078
Periodens resultat		26 783
Övrigt totalresultat		0
Totalresultat för perioden		26 783

Not 1 inkluderar uppstartskostnader -3 342 Tkr.

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr 30 apr 2018

TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastighet	645 000
Summa anläggningstillgångar	645 000
Hysesfordringar	68
Övriga fordringar	8 145
Likvida medel	23 711
Summa omsättningstillgångar	31 925
Summa tillgångar	676 925

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Aktiekapital	2 450
Övrigt tillskjutet kapital	228 873
Balanserat resultat inkl årets resultat	26 783
Eget kapital	258 107
Fastighetslån, långfristig del	395 000
Uppskjuten skatteskuld	6 078
Summa långfristiga skulder	401 078
Fastighetslån, kortfristig del	4 000
Leverantörsskulder	5 220
Förutbetalad hyresintäkt	4 103
Upplupen räntekostnad	408
Övriga upplupna kostnader	3 029
Övriga kortfristiga skulder	980
Summa kortfristiga skulder	17 740
Summa skulder	418 818
Summa eget kapital och skulder	676 925

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Summa eget kapital vid periodens början 27 oktober 2017	0
Bolagsbildning	500
Nyemission	245 000
Nedsättning	-500
Emissionskostnader	-13 675
Periodens resultat	26 783
Summa eget kapital vid periodens slut	258 107

Det finns inga minoritetsintressen

KONCERNENS KASSAFLÖDE

	27 okt 2017
Belopp i Tkr	-30 apr 2018
Rörelseresultat	37 592
Värdetförändring förvaltningsfastighet	-28 897
Erlagd ränta	-3 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	5 119
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-8 214
Kassaflöde från förändring av leverantörsskulder	5 220
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	7 366
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	9 491
Förvärv av förvaltningsfastighet	-616 103
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-616 103
Tillskjutet kapital	500
Upptagna lån	400 000
Amortering	-1 000
Nyemission	230 823
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	630 323
Nettoförändring av likvida medel	23 711
Likvida medel vid periodens början	0
Likvida medel vid periodens slut	23 711

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	27 okt 2017
Belopp i Tkr	30 apr 2018
Totala intäkter	450
Kostnader för förvaltning	-1 748
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-1 298
Resultat från andelar i koncernföretag	0
Finansiella intäkter	0
Finansiella kostnader	-4
Resultat före skatt	-1 302
Skatt	286
Årets resultat	-1 016

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	30 apr 2018
--------------	-------------

TILLGÅNGAR

Aktier i dotterföretag	223 819
Uppskjuten skattefordran	286
Summa anläggningstillgångar	224 105
Övriga fordringar	4 444
Likvida medel	2 546
Summa omsättningstillgångar	6 990
Summa tillgångar	231 095

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	230 308
Summa långfristiga skulder	0
Övriga kortfristiga skulder	388
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	400
Summa kortfristiga skulder	788
Summa skulder	788
Summa eget kapital och skulder	231 095

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	27 okt 2017
	-30 apr 2018
Röresleresultat	-1 298
Erhållen ränta	0
Erlagd ränta	-4
Erlagd skatt	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-1 302
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-4 444
Kassaflöde från förändring av leverantörsskuld	0
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	788
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-4 958
Förändring av lfr skuld koncernföretag	0
Investering i dotterföretag	-223 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-223 819
Kapitaltillskott	231 323
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	231 323
Nettoförändring av likvida medel	2 546
Likvida medel vid periodens början	0
Likvida medel vid periodens slut	2 546

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Västsvensk Logistik AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer. Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 13-19 i Bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Aktietorget. ("Company Description") vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.vastsvensklogistik.se

REVISION

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl.14.00 den 16 augusti 2018. Kallelse publiceras på www.vastsvensklogistik.se.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport maj-juli 2018

2018-09-28

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om 8,10 kr per aktie för räkenskapsåret 2018 att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om 2,10 kr per aktie vid första tillfället och därefter med 2,00 kr per aktie vid efterföljande tre utbetalningstillfällen.

· Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning	2018-08-16
· Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning	2018-08-17
· Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2018-08-20
· Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	2018-08-23
· Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning	2018-11-15
· Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning	2018-11-16
· Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2018-11-19
· Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	2018-11-22
· Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning	2019-02-14
· Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning	2019-02-15
· Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2019-02-18
· Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	2019-02-21
· Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning	2019-05-16
· Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning	2019-05-17
· Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	2019-05-20
· Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	2019-05-23

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Gunilla Persson, ekonomichef, Västsvensk Logistik AB (publ),

+ 46 70-169 64 01, Gunilla.Persson@hestia.se

Lars Blanke, vd, Västsvensk Logistik AB (publ)

+ 46 70 959 46 78, Lars.Blanke@hestia.se

Eller gå till bolagets hemsida

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.

Stockholm den 29 juni 2018

Västsvensk Logistik AB (publ), organisationsnummer 559132-1145.

Per-Olof Persson
Styrelseordförande

Lars Blanke
VD

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Stefan Björkqvist
Styrelseledamot

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Västsvensk Logistik AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 29 juni 2018 kl. 8.00.