

Västsvensk Logistik AB (publ) Kvartalsrapport 1 maj 2021 – 31 juli 2021

FÖRSTA KVARTALET 2021-05-01—2021-07-31

- Hyresintäkter 9 978 (10 026) Tkr.
- Driftnetto 9 566 (9 509) Tkr.
- Underhållskostnader 50 (158) Tkr.
- Förvaltningsresultat 6 103 (6 174) Tkr.
- Förvaltningsresultat/aktie 2,49 (2,52) kr.
- Resultat efter skatt 4 775 (-1 802) Tkr.
- Resultat per aktie 1,95 (-0,74) kr.
- Orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheten uppgår till 0 (-6 650) Tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Bolaget har på årsstämma den 31 augusti 2021 beslutat om utdelning till aktieägarna om totalt 5,25 kr per aktie för räkenskapsåret 2020-05-01—2021-04-30.

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 uthyrd till KappAhl Sverige AB. Vakansen är 3%.

Västsvensk Logistik AB:s aktier är upptagna till handel på Spotlight Stock Market.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL – KONCERNEN

Belopp i Tkr om ej annat anges.

Finansiell översikt och nyckeltal	1 maj 2021 -31 jul 2021	1 maj 2020 -31 jul 2020	1 maj 2020 -30 apr 2021
Totala intäkter	9 978	10 126	39 919
Driftnetto	9 566	9 509	37 981
Förvaltningsresultat	6 103	6 174	24 369
Resultat efter skatt	4 775	-1 802	15 791

Finansiell ställning	31 jul 2021	31 jul 2020	30 apr 2021
Förvaltningsfastighet	624 000	623 000	624 000
Eget kapital	256 828	234 460	252 053
Fastighetslån	386 000	390 000	387 000

Kassaflöde	1 maj 2021 -31 jul 2021	1 maj 2020 -31 jul 2020	1 maj 2020 -30 apr 2021
Löpande verksamheten (netto)	-1 867	3 992	19 327
Investeringsverksamheten (netto)	0	-6 650	-6 793
Finansieringsverksamheten (netto)	-1 000	-1 000	-8 288
Likvida medel vid periodens slut	17 268	12 230	20 135

Nyckeltal per aktie	31 jul 2021	31 jul 2020	30 apr 2021
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,49	2,52	9,95
Resultat per aktie före utspädning, kr	1,95	-0,74	6,45
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,95	-0,74	6,45
Eget kapital per aktie, kr	99,58	95,70	102,88
Börskurs per aktie, kr	89,00	75,00	75,50
Börskurs/Eget kapital, %	85	78	73
Antal utestående aktier	2 450 000	2 450 000	2 450 000

VD HAR ORDET

Bolaget har nyligen publicerat årsredovisningen och genomfört ordinarie bolagsstämma, som beslutade att återuppta utdelningarna, om än på något lägre nivå än innan coronakrisen.

Coronakrisen är ännu inte över men hyresgästen har stabil verksamhet och samarbetet mellan hyresgästen och hyresvärderna fungerar mycket väl. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete.

Maarit Nordmark
VD

FASTIGHETEN

Fastigheten innehas med äganderätt och utgörs av en logistikbyggnad och en 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 att byggas inom de närmaste tio åren.

HYRESAVTAL

Alla uthyrda ytor innehas av KappAhl Sverige AB som använder fastigheten som sitt centrallager och huvudkontor. KappAhl tillgodoser 360 butiker i fyra länder med varor samt e-handel genom fastigheten. Hyreskontrakt löper t.o.m. oktober 2027 med en ömsesidig uppsägnings-tid på 12 månader. Därtill har fastigheten tre procents ekonomisk vakans. Den vakanta delen utgörs av en separat tillbyggnad till kontorshuset, det s.k. Glaxo-huset, och är i bra skick. Tillbyggnaden är uppförd i två våningsplan med både egen ingång på framsida och en utgång till lastkajen på baksidan. Kontorsytorna blev vakanta under pandemin och marknadsförs bl.a. genom Objektvision. Vakanser på området har ökat under pandemin.

Hyresvärdet för kalenderår 2021 uppgår till 38 953 Tkr exklusive fastighetsskatt. KappAhls bashyra justeras med 90% av förändringen av KPI med basår 2012.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN 1 MAJ – 31 JULI 2020

Intäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden 1 maj 2021 - 31 juli 2021 till 9 978 (10 026) Tkr inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 240 (240) Tkr.

Kostnader

Fastighetskostnader inklusive kostnader för underhåll uppgick för perioden till 412 (517) Tkr, vilket motsvarar 8,57 (10,76) kr/kvm. Underhållskostnaderna uppgick till 50 (158) Tkr.

KappAhl Sverige AB har eget avtal för el och övriga mediakostnader. Därutöver faller största delen av driftkostnader och löpande underhåll på hyresgästen.

De centrala administrationskostnaderna under perioden uppgick till 762 (619) Tkr.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto för de första 3 månaderna uppgick till 2 702 (2 716) Tkr, varav räntekostnader på fastighetslån 2 456 (2 482) Tkr.

Värdeförändringar

Fastighetens orealiserade värdeförändring för perioden uppgår till 0 (-6 650) Tkr. Under perioden genomförda investeringar uppgår till 0 Tkr.

Skatt

Koncernen redovisar en uppskjuten skattekostnad på -186 (-231) Tkr, varav -234 (-299) Tkr är hänförlig till förändring i temporära skillnader och 48 (68) Tkr är avser förändring i underskottsavdrag. Koncernen redovisar en verklig skatt om -1 141 (-1 095) Tkr.

Resultat

Förvaltningsresultatet, dvs resultat exklusive värdeförändringar, uppgick för perioden 1 maj 2021 till 31 juli 2021 till 6 103 (6 174) Tkr. Detta motsvarar 2,49 (2,52) kr per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 775 (-1 802) Tkr, motsvarande 1,95 (-0,74) kr per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -1 867 Tkr.
Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr.
Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 000 Tkr.
Periodens kassaflöde uppgick netto till -2 868 Tkr.

Periodens negativa kassaflöde från den löpande verksamheten förklaras av att ingen förskottshyra har erlagts per balansdagen. Se även Likviditet nedan.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens slut till 256 828 Tkr. Föreslagen men per 2021-07-31 ej beslutad utdelning om 12 862 tkr har inte skuldförts.

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.

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 385 000 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Likviditet

Bolagets likvida medel den 31 juli 2021 uppgick till 17 268 Tkr.

Likvida medel på balansdagen inkluderar inte förskottshyra från KappAhl. Hyran för augusti erlades den 2 augusti. Bolaget har en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 447 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 med värdetidpunkt 2020-04-30. Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

Kassaflödesanalysen ger ett marknadsvärde för fastigheten Hästägaren 3 vid värdetidpunkten den 30 april 2021 om 624 mkr motsvarande 12 982 kr/kvm.

Värdepåverkande investeringar har genomförts under perioden med 0 Tkr. Det redovisade fastighetsvärdet uppgår till 624 000 Tkr vid periodens utgång, vilket resulterar i en orealiserad värdeförändring om 0 Tkr för perioden.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Västsvensk Logistik noterades på Spotlight Stock Market (fd Aktietorget) den 29 januari 2018. Bolaget har avtal med Sedermera Fondkommission som likviditetsgarant. Kursen den 31 juli 2021 uppgick till 89,00 kr vilket motsvarar ett börsvärde på 218 050 Tkr. Kursen vid nyemissionen var 100 kr per aktie. Antal utestående aktier uppgår till 2 450 000.

De tio största aktieägarna per 30 juni 2021 innehade tillsammans 42,9% av aktierna och rösterna. Bolaget har ca 175 kvalificerade aktieägare, dvs aktieägare med ett innehav mer än 500 aktier. De tio största aktieägarna presenteras i tabellen nedan. Styrelsens och ledningens ägande redovisas på hemsidan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav
Aspelin-Ramm Fastigheter AB	250 700	10,2%
Carl Tryggers Stipendiestiftelse	133 000	5,4%
Balanserade Modellportföljen	120 000	4,9%
One S	100 000	4,1%
Lin, Fen	93 649	3,8%
Försäkringsbolaget, Avanza Pension	80 246	3,3%
Invima AB	75 000	3,1%
Diskretionär Fond 3	70 000	2,9%
Lin, Micka	63 989	2,6%
Nordnet pensionsföräkring AB	63 869	2,6%
Summa 10 största aktieägare	1 050 453	42,9%
Övriga ägare	1 399 547	57,1%
<i>Summa aktieägare totalt</i>	<i>2 450 000</i>	<i>100,0%</i>

RISKER OCH RISKHANTERING

Västsvensk Logistik AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Inga förändringar bedöms ha skett gällande bolagets riskfaktorer vilka återfinns på sidan 25 i bolagets årsredovisning för 2020/2021.

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

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

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

SEGMENTRAPPORTERING

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

REVISION

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

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport aug 2021 - okt 2021

2021-12-17

UTBETALNINGAR AV UTDELNING

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-12-02
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2021-12-03
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2021-12-06
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2021-12-09

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2022-03-03
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2022-03-04
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2022-03-07
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2022-03-10

- Sista dag för handel inkl. rätt till utbetalning av utdelning 2022-06-02
- Första dag för handel exkl. rätt till utbetalning av utdelning 2022-06-03
- Avstämningsdag för utbetalning av utdelning 2022-06-07
- Förväntad dag för utbetalning från Euroclear 2022-06-10

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Maarit Nordmark, vd, Västsvensk Logistik AB (publ)
+46 70-688 63 83, Maarit.Nordmark@hestia.se

Gunilla Persson, ekonomichef, Västsvensk Logistik AB (publ),
+ 46 70-169 64 01, Gunilla.Persson@hestia.se

Besök gärna bolagets hemsida: www.vastsvensklogistik.se

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 30 september 2021

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

Per-Olof Persson
Styrelseordförande

Peter Bredelius
Styrelseledamot

Per-Åke Agnevik
Styrelseledamot

Lennart Karlsson
Styrelseledamot

Carl Janson
Styrelseledamot

Maarit Nordmark
VD

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 maj 2021 -31 jul 2021	1 maj 2020 -31 jul 2020	1 maj 2020 -30 apr 2021
Hysesintäkter	9 978	10 026	39 919
Driftkostnader	-52	-50	-182
Underhåll	-50	-158	-582
Fastighetsskatt	-245	-245	-980
Övriga fastighetskostnader	-65	-64	-193
Driftnetto	9 566	9 509	37 981
Administrationskostnader	-762	-619	-2 894
Finansiella intäkter	0	0	0
Finansiella kostnader	-2 702	-2 716	-10 718
Förvaltningsresultat	6 103	6 174	24 369
Värdetförändringar			
Fastighet, orealiserad	0	-6 650	-5 794
Resultat före skatt	6 103	-476	18 575
Aktuell skatt	-1 141	-1 095	-22
Uppskjuten skatt	-186	-231	-2 762
Periodens resultat	4 775	-1 802	15 791
Övrigt totalresultat	0	0	0
Totalresultat för perioden	4 775	-1 802	15 791

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	31 jul 2021	31 jul 2020	30 apr 2021
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastighet	624 000	623 000	624 000
Uppskjuten skattefordran	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	624 000	623 000	624 000
Hysesfordringar	0	4 039	0
Övriga fordringar	7 077	1 956	4 315
Likvida medel	17 268	12 230	20 135
Summa omsättningstillgångar	24 345	18 225	24 450
Summa tillgångar	648 345	641 225	648 450

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	256 828	234 460	252 053
Fastighetslån, långfristig del	382 000	386 000	383 000
Förutbetald uppläggningsavgift	-1 215	-2 072	-1 429
Uppskjuten skatteskuld	5 365	2 648	5 179
Summa långfristiga skulder	386 151	386 577	386 750
Fastighetslån, kortfristig del	4 000	4 000	4 000
Leverantörsskulder	190	4 447	405
Förutbetald hyresintäkt	0	4 147	4 157
Upplupen räntekostnad	447	451	422
Övriga upplupna kostnader	654	339	664
Övriga kortfristiga skulder	75	6 804	0
Summa kortfristiga skulder	5 366	20 189	9 647
Summa skulder	391 516	406 766	396 397
Summa eget kapital och skulder	648 345	641 225	648 450

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital vid årets början	252 053
Utdelning	0
Periodens resultat	4 775
Summa eget kapital vid periodens slut	256 828

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	1 maj 2021 -31 jul 2021	1 maj 2020 -31 jul 2020	1 maj 2020 -30 apr 2021
Rörelseresultat	8 804	2 240	29 293
Värdeförändring förvaltningsfastighet	0	6 650	5 794
Erlagd ränta	-2 677	-2 691	-9 861
Erlagd skatt	-3 713	-3 510	-7 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr av rörelsekapitalet	2 414	2 689	17 782
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-189	-1 017	663
Kassaflöde från förändring av lev skulder	-215	222	-3 821
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	-3 878	2 098	4 703
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-1 867	3 992	19 328
Investering i förvaltningsfastighet	0	-6 650	-6 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 650	-6 793
Amortering	-1 000	-1 000	-4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000	-1 000	-4 000
Nettoförändring av likvida medel	-2 868	-3 658	4 247
Likvida medel vid periodens början	20 135	15 888	15 888
Likvida medel vid periodens slut	17 268	12 230	20 135

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	1 maj 2021 -31 juli 2021	1 maj 2020 -31 juli 2020	1 maj 2020 -30 apr 2021
Totala intäkter	300	300	1 200
Kostnader för förvaltning	-703	-631	-2 730
Resultat före finansiella intäkter och kostnader	-403	-331	-1 530
Finansiella kostnader	0	-1	-7
Resultat före skatt	-403	-331	-1 538
Skatt	83	68	315
Årets resultat	-320	-263	-1 222

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	31 juli 2021	31 juli 2020	30 apr 2021
TILLGÅNGAR			
Aktier i dotterföretag	223 819	223 819	223 819
Uppskjuten skattefordran	1 207	877	1 124
Summa anläggningstillgångar	225 026	224 695	224 943
Fordringar på koncernföretag	12 998	4 655	0
Övriga fordringar	1 977	905	1 160
Förutbetalda kostnader	339	267	353
Likvida medel	383	2 145	1 325
Summa omsättningstillgångar	14 977	7 632	2 839
Summa tillgångar	240 003	232 327	227 781
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	226 414	227 694	226 735
Summa långfristiga skulder	0	0	0
Skulder till koncernföretag			245
Leverantörsskulder	72	7	138
Övriga kortfristiga skulder	12 863	4 288	0
Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	654	339	664
Summa kortfristiga skulder	13 589	4 634	1 047
Summa skulder	13 589	4 634	1 047
Summa eget kapital och skulder	240 003	232 327	227 781

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

	1 maj 2021 -31 juli 2021	1 maj 2020 -31 juli 2020	1 maj 2020 -30 apr 2021
Belopp i Tkr			
Rörelseresultat	-403	-331	-1 530
Erlagd ränta	0	-1	-7
Erlagd skatt	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-403	-264	-1 538
Kassaflöde från förändring av kfr fordringar	-13 081	-143	-458
Kassaflöde från förändring av leverantörsskuld	-311	-414	-37
Kassaflöde från förändring av kfr skulder	12 853	-209	114
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten	-942	-1 098	-1 919
Utdelning från dotterföretag	0	0	4 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	4 288
Lämnad utdelning	0	0	-4 288
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	-4 288
Nettoförändring av likvida medel	-942	-1 098	-1 918
Likvida medel vid periodens början	1 325	3 243	3 243
Likvida medel vid periodens slut	383	2 146	1 325

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	
Summa eget kapital vid årets början	226 735
Utdelning	0
Periodens resultat	-320
Summa eget kapital vid periodens slut	226 414