

Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari – september 2018



TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 524 tkr (364)
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 11 152 tkr (361)
- Periodens resultat uppgick till 4 279 tkr (7)

NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 34 160 tkr (364)
- Driftöverskottet under perioden uppgick till 33 631 tkr (361)
- Periodens resultat uppgick till 13 003 tkr (7)

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats som förväntat och bedrivs med oförändrad inriktning med fullt uthyrda fastigheter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden pågick beslutade investeringar i Örebro Tackjärnet 3 och Jönköping Älgskytten 13. Projekten löper planenligt. Total investering är 10 250 tkr. Hyresintäkten ökar med ca 1 100 tkr per år t o m 2034-12-31 och därefter 435 tkr till 2037-06-14 (hyra i 2018 års värde). Inga väsentliga händelser i övrigt har skett under perioden.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2018-07-01- 2018-09-30	2017-07-01- 2017-09-30*	2018-01-01- 2018-09-30	2017-01-01- 2017-09-30*
Hyresintäkter	11 524	364	34 160	364
Driftnetto	11 152	361	33 631	361
Förvaltningsresultat	5 411	115	16 260	115
Resultat per aktie, sek	1,7	0,0	5,2	0,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0	100,0	100,0	100,0
Marknadsvärde fastigheten	600 000	600 000	600 000	600 000
Eget kapital per aktie, sek	90,8	-	92,5	-
Antal utestående aktier, st	2 520 000	2 520 000	2 520 000	2 520 000
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	-	1,6	-
Avkastning på eget kapital, %	7,4	-	7,3	-
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	-	6,6	-
Belåningsgrad, %	62,5	62,5	62,5	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	-	2,1	-
Soliditet, %	37,2	-	37,8	-
Skuldsättningskvot, ggr	2,1	-	2,1	-

* Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång avslutades projektet med beslutad tilläggsinvestering i Örebro Tackjärnet 3.

LOGISTRI FASTIGHETS AB I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ) med org.nr 559122-8654 är ett holdingbolag specialiserat på att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017-08-25 och är koncernmoderbolag. Koncernens fastigheter omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017-10-23.

Direkt under moderbolaget i koncernstrukturen finns det helägda dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) 559124-1574 som har emitterat en obligation om 375 000 tkr, vilken noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag 2017-11-03. Obligationen utgör koncernens enda externa lånefinansiering.

Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

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 i september 2017. Fastigheterna värderades per 2017-12-31 av en extern och oberoende värderare till 600 000 tkr, inklusive en värderingsmässig portföljpremie om 17 470 tkr.

Skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärdet avser avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv samt tillägg för förvärvskostnader. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2018-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

Under kvartalet har det bokförda värdet ökat med 420 tkr efter pågående tilläggsinvestering som genomförs i fastigheten Örebro Tackjärnet 3.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att bolagets dotterbolag Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en säkerställd obligation om 375 000 tkr. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Obligationen löper till 20 maj 2021 med en fast kupongränta om 4,0 % per år med kvartalsvisa ränteutbetalningar och är amorteringsfri. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 %.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 877 aktieägare.

Årsstämman 2018-04-09 beslutade om en utdelning på 9,00 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 22 680 TSEK. Beslutad, ännu inte utbetald, utdelning redovisas som en övrig kortfristig skuld i bolagets balansräkning. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 11 april 2018, 29 juni 2018, 28 september 2018 samt kommande är 19 december 2018.

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 hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drifts- och underhållskostnader då sex fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna står för samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar) samt all fastighetsskatt. För en fastighet, Tallen 58 i Nybro med nybyggnadsår 2010, ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpan och planerat underhåll samt vidarefakturerar driftskostnader till hyresgästen.

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 träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer att ha en påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-07-01- 2018-09-30	2017-07-01- 2017-09-30*	2018-01-01- 2018-09-30	2017-01-01- 2017-09-30*
Hysesintäkter	11 524	364	34 160	364
Serviceintäkter	181	-	673	-
Drift- och underhållskostnader	-182	-3	-464	-3
Fastighetsskatt	-371	-	-738	-
Driftnetto	11 152	361	33 631	361
Administrationskostnader	-811	-82	-2 582	-82
Finansiella kostnader	-4 930	-164	-14 789	-164
Förvaltningsresultat	5 411	115	16 260	115
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	-91	-	-91
Resultat före skatt	5 411	24	16 260	24
Skatt	-1 132	-17	-3 257	-17
Periodens resultat	4 279	7	13 003	7
Resultat per aktie, SEK	1,70	0,00	5,16	0,00
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 520	2 520	2 520	2 520

* Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr

	2018-09-30	2017-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	586 310	582 530
Uppskjutna skattefordringar	-	1 049
Summa anläggningstillgångar	586 310	583 579
Kundfordringar	24	-
Övriga kortfristiga fordringar	1 681	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 001	683
Likvida medel	27 477	50 939
Summa omsättningstillgångar	30 183	54 224
SUMMA TILLGÅNGAR	616 493	637 803
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	233 204	242 881
Totalt eget kapital	233 204	242 881
Upplåning	362 439	358 906
Uppskjutna skatteskulder	1 559	398
Summa långfristiga skulder	363 998	359 304
Leverantörsskulder	28	24 333
Aktuella skatteskulder	3 184	2 269
Övriga kortfristiga skulder	15 437	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	643	6 019
Summa kortfristiga skulder	19 291	35 618
Summa skulder	383 289	394 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	616 493	637 803

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-07-01- 2018-09-30	2017-07-01- 2017-09-30*	2018-01-01- 2018-09-30	2017-01-01- 2017-09-30*
Resultat efter finansiella poster	5 411	115	16 260	115
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	1 177	164	3 533	164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 588	279	19 793	279
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-24	-	-24	-
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 197	1 370	602	1 370
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-1 779	82	-24 305	82
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 810	3 716	-4 408	3 716
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 792	5 447	-8 342	5 447
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-420	-565 370	-3 780	-565 370
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-420	-565 370	-3 780	-565 370
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Bildande av bolag	-	500	-	500
Nedsättning	-	-500	-	-500
Nyemission	-	252 000	-	252 000
Utdelning	-5 670	-	-11 340	-
Upptagande av lån	-	357 728	-	357 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 670	609 728	-11 340	609 728
Årets kassaflöde	1 702	49 805	-23 462	49 805
Likvida medel vid årets början	25 775	-	50 939	-
Likvida medel vid årets slut	27 477	49 805	27 477	49 805

* Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-07-01- 2018-09-30	2017-07-01- 2017-09-30*	2018-01-01- 2018-09-30	2017-01-01- 2017-09-30*
Nettoomsättning	634	158	1 783	158
Administrationskostnader	-776	-192	-2 882	-192
Rörelseresultat	-142	-34	-1 099	-34
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-111	-273	-4 575	-273
Koncernbidrag	142	263	5 866	263
Resultat före skatt	-111	-44	192	-44
Skatt	-	-50	-1 049	-50
Periodens resultat	-111	-94	-857	-94

* Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram tills att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-09-30	2017-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Uppskjutna skattefordringar	-	1 049
Summa anläggningstillgångar	3 500	4 549
Övriga kortfristiga fordringar	218 437	232 901
Summa omsättningstillgångar	221 937	237 450
Likvida medel	6 218	28 413
SUMMA TILLGÅNGAR	228 155	265 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	2 520	2 520
Fritt eget kapital	213 575	237 112
Eget kapital	216 095	239 632
Kortfristiga skulder	12 060	26 231
Summa kortfristiga skulder	12 060	26 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	228 155	265 863

ALLMÄN INFORMATION

Logistri Fastighets AB (publ), med organisationsnummer 559122-8654, 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, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2017, sidorna 9-12. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Vid övergången till den nya standarden har koncernen inte räknat om tidigare perioder i enlighet med IFRS 9 p. 7.2.15. Sedan den 1 januari 2018 tillämpar koncernen 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 utgörs främst av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17, men intäkter i form av serviceintäkter förekommer genom tilläggsdebitering för elnätsavgifter och försäkring. Koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om.

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

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

REVISION

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

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

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.

Denna delårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 november 2018.

Stockholm den 27 november 2018
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Lennart Öman
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 27 november 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-02-27 Bokslutskommuniké
2019-05-21 Delårsrapport

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, VD
Mail: ulf.attebrant@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 87

Anna Karnöskog, Business Manager
Mail: anna.karnoskog@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 91

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

Organisationsnummer: 559122-8654
Hemsida: www.logistri.se