

Logistri Fastighets AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2022



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2022

- Koncernens hyresintäkter, inklusive serviceintäkter, under perioden uppgick till 26 740 (24 493) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 24 847 (23 115) tkr
- Periodens resultat uppgick till 13 013 (10 370) tkr
- NRV per aktie 184,17 (151,1) kr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2022

- Koncernens hyresintäkter, inklusive serviceintäkter, under perioden uppgick till 52 362 (48 846) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 48 447 (45 738) tkr
- Periodens resultat uppgick till 25 964 (18 875) tkr
- NRV per aktie 184,17 (151,1) kr

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets verksamhet har utvecklats starkt under första halvåret med ökande lönsamhet och resultat.

Hysesintäkterna ökade med 7,2 % och driftnettot med 5,9 %. Resultat före skatt förbättrades med 33,8 %, bland annat till följd av lägre kostnader för finansiering. Bolagets NRV per aktie ökade med 21,9 % till 184,17 kr från motsvarande period föregående år.

Fastighetsportföljen utvecklas stabilt och uthyrningsgraden är fortsatt 100 %. Aktiviteten är hög med ett flertal utvecklingsprojekt de närmaste åren vilka långsiktigt bedöms förbättra driftnettot. Projektportföljen omfattar nya detaljplaner, om/utbyggnadsprojekt tillsammans med hyresgäster och solcellsanläggningar på flera fastigheter.

I en marknad med krig i Ukraina, stigande inflation och högre ränteläge har bolaget en stabil finansiell position med en absolut majoritet av bolagets intäkter fullt ut säkrade mot inflation, låga förvaltningskostnader med över 93 % överskottsgrad och lånefinansiering till fast ränta till mitten av 2026.

Bolaget beslutade under perioden att stödja UNHCRs arbete i Ukraina – ett beslut som var självklart för styrelse och ledning och helt i linje med bolagets värdegrund och policys.

Under slutet av första kvartalet slutfördes förvärvet av fastigheten Kylskåpet 2 i Motala med vår nya hyresgäst Holms Attachment AB. Affären finansierades med en ny förvärvskredit från bolagets långgivare som även ger goda möjligheter att genomföra ytterliga tilläggsförvärv.

Vi fortsätter att utveckla Logistri som en stark aktör i specialistsegmentet lager- och lättindustrifastigheter genom aktiv fastighetsutveckling och med flera värdeskapande förvärv.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har den 10 mars 2022 slutfört förvärvet av fastigheten Kylskåpet 2 i Motala. Fastigheten är fullt uthyrd till Holms Attachment med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL) I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ), med org.nr 559122–8654, är ett specialiserat fastighetsbolag med affärsidé att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med inriktning på lager- och lättindustrifastigheter i Sverige.

Fastighetsbeståndet omfattar 18 fastigheter i Stockholm, Göteborg och södra Sverige i bra lägen för hyresgästernas verksamheter och med direkt närhet till Sveriges större vägar och hamnar.

Total uthyrningsbar area är cirka 183 211m² och marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick den 30 juni 2022 till 1 647 603 tkr.

Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017 och är koncernmoderbolag. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017.

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

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2022-04-01- 2022-06-30	2021-04-01- 2021-06-30	2022-01-01- 2022-06-30	2021-01-01- 2021-06-30
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	26 740	24 493	52 362	48 845
Driftnetto	24 847	23 115	48 447	45 738
Förvaltningsresultat	16 404	13 217	31 366	24 584
Resultat före skatt	16 404	13 197	32 877	24 564
Resultat per aktie, kr	2,66	2,12	5,31	3,86
Marknadsvärde fastigheterna	1 647 603	1 410 300	1 647 603	1 410 300
Eget kapital per aktie, kr	162,25	137,10	162,25	137,10
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	6,43	6,04	6,47	5,53
Belåningsgrad, %	46,98	49,63	46,98	49,63
Räntetäckningsgrad, ggr	3,97	3,35	4,00	3,09
Soliditet, %	45,84	45,02	45,84	45,02
Överskottsgrad, %	92,92	94,37	92,52	93,64
NRV per aktie, kr	184,17	151,05	184,17	151,05
Fastigheternas direktavkastning, %	6,03	6,56	6,00 ¹	6,49

¹ Den 10 mars 2022 tillträdde fastigheten Kylskåpet 2, effekten på driftnetto omräknat till 12 månader

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderades per 2021-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 572 580 tkr. Efter förvärv av fastigheten Kylskåpet 2 samt investeringar i befintliga fastigheter bedöms värdet på fastigheterna uppgå till 1 647 603 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske senast vid årsskiftet 2022-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Bolaget har som enda externa skuldfinansiering lån hos M&G Investment Management Limited om totalt 774 000 tkr, fördelat på två trancher. Hela lånet är amorteringsfritt, har fast ränta med en löptid om fem år från den 20 maj 2021.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 424 (1 293) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

Årsstämman den 20 april 2022 beslutade om en utdelning om 9,00 (9,00) kr per aktie, vilket innebär totalt 44 010 000 (44 010 000) kr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kr per aktie motsvarande totalt 11 002 500 kr per utbetalningstillfälle.

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 och räntor.

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 9 fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).

För 6 fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftskostnader och reparationer samt för tre

fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturera driftskostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut samt verkligt anskaffningsvärde för Kyskåpet 2.

Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansieringsrisk.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-04-01- 2022-06-30	2021-04-01- 2021-06-30	2022-01-01- 2022-06-30 ¹	2021-01-01- 2021-06-30
Hysesintäkter*	26 233	24 176	51 454	48 387
Serviceintäkter	507	317	908	459
Drift- och underhållskostnader	-1 306	-791	-2 742	-1 935
Fastighetsskatt	-587	-587	-1 173	-1 173
Driftnetto	24 847	23 115	48 447	45 738
Administrationskostnader ²	-2 007	-1 838	-5 333	-3 722
Finansiella intäkter	-	-	412	-
Finansiella kostnader	-6 436	-8 060	-12 160	-17 432
Förvaltningsresultat	16 404	13 217	31 366	24 584
<i>Värdoförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	-20	1 669	-20
Finansiella tillgångar, orealiserade	-	-	-158	-
Resultat före skatt	16 404	13 197	32 877	24 564
Skatt	-3 391	-2 828	-6 913	-5 689
Periodens resultat	13 013	10 370	25 964	18 875
Resultat per aktie, SEK	2,66	2,12	5,31	3,86
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 890

¹ Den 10 mars 2022 tillträdde fastigheten Kylskåpet 2

² 1 357 tkr avser anskaffningskostnad för finansiering av Kylskåpet 2

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2022-06-30	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 647 603	1 572 580
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	23	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16 162	16 320
Summa anläggningstillgångar	1 668 707	1 593 843
Hysesfordringar	6 837	3 757
Övriga kortfristiga fordringar	1 006	1 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 938	15 082
Likvida medel	38 503	46 325
Summa omsättningstillgångar	62 284	67 062
SUMMA TILLGÅNGAR	1 730 991	1 660 905
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	793 417	811 463
Totalt eget kapital	793 417	811 463
Upplåning	766 488	692 023
Uppskjutna skatteskulder	107 165	103 772
Långfristig leasingsskuld	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	878 572	800 714
Leverantörsskulder	554	1 172
Aktuella skatteskulder	1 644	5 218
Övriga kortfristiga skulder	43 620	14 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 184	27 519
Summa kortfristiga skulder	59 001	48 728
Summa skulder	937 574	849 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 730 991	1 660 905

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-04-01- 2022-06-30	2021-04-01- 2021-06-30	2022-01-01- 2022-06-30	2021-01-01- 2021-06-30
Förvaltningsresultat	16 404	13 217	31 366	24 584
Betald skatt	- 2 111	- 2 194	- 7 094	- 6 670
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	484	1 572	944	3 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 777	12 595	25 216	21 544
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-500	-377	-3 080	-482
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 349	-2 705	35	-6 872
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-11 796	3 394	-618	3 721
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	1 359	50	-7 538	-1 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 189	12 957	14 013	16 678
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-72 257	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-20	-1 097	-20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-20	-73 354	-20
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Amortering av lån	-	-725 000	-	-725 000
Upptagande av lån	-	691 353	73 521	691 113
Utdelning	-11 003	-11 002	-22 002	-11 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 003	-44 649	51 519	-44 889
Periodens kassaflöde	-5 814	-31 712	-7 822	-28 232
Likvida medel vid årets början	44 317	84 349	46 325	80 869
Likvida medel vid periodens slut	38 503	52 637	38 503	52 637

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-04-01- 2022-06-30	2021-04-01- 2021-06-30	2022-01-01- 2022-06-30	2021-01-01- 2021-06-30
Nettoomsättning	1 281	1 670	2 696	2 673
Administrationskostnader	-1 911	-1 616	-3 891	-3 346
Rörelseresultat	-630	54	-1 195	-673
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 549	1 946	3 510	4 090
Finansiella kostnader	-3	-	-3	-
Resultat efter finansiella poster	916	2 000	2 312	3 417
<i>Värdeförändringar</i>				
Finansiella tillgångar, orealiserade	-	-	-158	-
Resultat före skatt	916	2 000	2 154	3 417
Skatt	-	-236	-	-236
Periodens resultat	916	1 764	2 154	3 181

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-06-30	2021-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	12 500	12 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16 162	16 320
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	243 077	243 235
Fordringar hos koncernföretag	169 497	191 747
Övriga kortfristiga fordringar	4	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 950	6 696
Likvida medel	963	2 104
Summa omsättningstillgångar	173 414	201 261
SUMMA TILLGÅNGAR	416 491	444 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	352 264	394 120
Eget kapital	357 154	399 010
Leverantörsskulder	41	326
Kortfristiga skulder koncernföretag	20 263	19 056
Övriga kortfristiga skulder	32 625	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 408	15 101
Summa kortfristiga skulder	59 337	45 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	416 491	444 496

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.

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

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se Logistri Fastighets ABs årsredovisning 2021, sid 25.

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.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av 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.

Denna halvårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 25 augusti 2022.

Stockholm den 25 augusti 2022
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson
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 25 augusti 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-11-24 Delårsrapport kvartal 3
2023-02-16 Bokslutskommuniké 2022

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Ingeborg Magnusson, IR kontakt
Mail: ingeborg.magnusson@logistri.se
Tel: +46 8 402 51 05

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

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