

Logistri Fastighets AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2021



KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2021²

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 857 (24 289) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 22 904 (22 797) tkr
- Periodens resultat uppgick till 129 292 (134 250) tkr

HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2021²

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 98 083 (100 294¹) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 91 446 (94 450) tkr
- Årets resultat uppgick till 159 916 (164 910) tkr

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år.

¹ Serviceintäkter 2020 inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

² Administrationskostnader 2021 inkluderar en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolagets resultat och nyckeltal har utvecklats positivt under perioden och det underliggande förvaltningsresultatet ökade med cirka 16 % till 54,5 (46,8) mkr, efter justering för jämförelsestörande engångsposter (*se noter ovan*). För 2022 förväntas hyresökningar och full effekt av lägre finansieringskostnader få en positiv inverkan på förvaltningsresultatet.

Värdet på bolagets fastigheter ökade under perioden med cirka 12 % till 1 572 580 tkr, från 1 410 300 tkr vid förra årsskiftet.

Värdeförändringen påverkas främst av marknadens lägre avkastningskrav, men även av en långsiktig positiv driftnettoutveckling i portföljen.

Bolaget har tecknat ett villkorat avtal om förvärv av en industrifastighet i Motala med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal. Affären beräknas slutföras under början av mars 2022. Affären är en så kallad "Sale & lease back" transaktion där det säljande bolaget fortsatt kommer att vara hyresgäst i fastigheten. Fastighetens byggnader omfattar cirka 12 408 m² uthyrbar area.

Utvecklingen av projektportföljen har fortsatt under året med bland annat två pågående planprojekt. I olika faser pågår arbetet med utvecklingsprojekt i 9 av bolagets 17 fastigheter för genomförande under de närmaste åren.

Bolaget har erhållit en preliminär bedömning av den långsiktiga värdepotentialen för möjlig utbyggnad som indikeras till cirka 100 - 200 mkr för befintlig fastighetsportfölj från en extern rådgivare.

Under perioden har bolaget ingått ett nytt avtal med långivare avseende ett lån om 700 000 tkr. Logistri har löst tidigare obligationslån, dels genom upptagande av lån, dels genom betalning med 25 000 tkr från bolagets likvida medel. Lånet löper med fast ränta och utan amortering till och med 2026-05-20. Räntekostnaden för det nya lånet är cirka 30 % lägre jämfört med tidigare obligationslån.

I samband med transaktionen av fastigheten i Motala träffade bolaget en överenskommelse med långivaren om en mekanism för finansiering av nya förvärv som bedöms bidra till att bolaget kan öka förvärvskapaciteten.

Logistri har under året avslutat ett avtal gällande finansiell rådgivning. Bolaget ser fördelar med att inte längre vara bundna till den exklusivitetsklausul som avtalet innehöll när bolaget skall fortsätta att växa och expandera verksamheten. Avtalet som nu avslutas stipulerar en så kallad Exit Fee, som ska utgå vid en eventuell försäljning av koncernens tillgångar eller om avtalet avslutas. En Exit fee om 14 103 tkr har kostnadsförts 2021 och ska erläggas genom två delbetalningar under 2022.

Bolaget har beslutat att placerat överlikviditet i börsnoterade aktier, med syfte att uppnå bättre avkastning på likvida medel. Styrelsen skall löpande utvärdera om det sammantagna belopp av bolagets kassa som vid var tid är placerat i aktier är balanserat med hänsyn till bolagets behov av kassalikviditet för att säkerställa att bolagets förpliktelser vid var tid kan uppfyllas.

Logistri har hittills påverkats marginellt av COVID-19 pandemins följder. Det kan inte uteslutas att bolaget kommer att påverkas av eventuella långsiktiga effekter och att det kan medföra risker för bolagets finansiella ställning, främst för förseningar eller bortfall av hyresintäkter. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken som begränsad för omfattande intäktsbortfall.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under perioden

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

LOGISTRI FASTIGHETS AB 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 17 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 171 000 m² och marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick per 2021-12-31 till 1 572 580 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>	2021-10-01- 2021-12-31²	2020-10-01- 2020-12-31¹	2021-01-01- 2021-12-31²	2020-01-01- 2020-12-31¹
Hyresintäkter, inklusive serviceintäkter ¹	24 857	24 289	98 083	100 294
Driftnetto	22 904	22 797	91 446	94 450
Förvaltningsresultat	1 538	11 367	40 373	49 870
Förvaltningsresultat, justerat ³	15 641	11 367	54 746	46 870
Resultat före skatt	164 041	173 687	202 877	212 277
Resultat per aktie vid årets utgång, kr	26,44	27,45	32,70	33,72
Marknadsvärde fastigheterna	1 572 580	1 410 300	1 572 580	1 410 300
Eget kapital per aktie, kr	165,94	142,24	165,94	142,24
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	69,25	85,45	21,22	26,90
Belåningsgrad, %	44,51	51,41	44,51	51,41
Räntetäckningsgrad, ggr	1,41	2,86	2,91	3,01
Soliditet, %	48,86	46,06	48,86	46,06
Överskottsgrad, %	92,14	93,86	93,23	94,17
NRV per aktie, kr	187,16	155,64	187,16	155,64
Fastigheternas direktavkastning, %	5,83	6,47	5,81	6,70

¹ Nyckeltalen 2020 inkluderar serviceintäkter som var en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

² Nyckeltalen 2021 inkluderar en engångspost avseende kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr.

³ Förvaltningsresultat efter justering av engångspost 2021 avseende kostnad för avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr samt engångsersättning 2020 om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat efter genomförd refinansiering 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 (1 410 300) tkr.

Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2022-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Bolaget hade vid utgången av året som enda externa skuldfinansiering lån hos M&G Investment Management Limited om 700 000 tkr. Lånet är amorteringsfritt, har en fast ränta och en löptid om fem år

AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 427 (1 459) aktieägare.

De största aktieägarna per 2021-12-31 var:

Namn	Andel	Antal aktier
1 Solid Equity AB	17,52%	856 689
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	9,95%	486 699
3 Ståhlgren, Mattias	6,13%	300 000
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	5,54%	270 672
5 Von Hacht, Patrik	3,68%	180 000
6 SEB AB, Luxembourg Branch	3,07%	150 000
7 LGT Bank LTD	3,05%	149 000
8 Nordea Bank ABP, Nordea Bank AB (publ)	2,96%	144 504
9 Swedbank Försäkring	2,82%	137 850
10 Carlsson, P, Anders	2,50%	122 017
Summa tio största aktieägarna	57,22%	2 797 431
Övriga	42,78%	2 092 569
Totalt	100,00%	4 890 000

UTDELNING 2021

Inför årsstämman den 20 april 2022 föreslår styrelsen en utdelning om 9,00 (9,00) per aktie, vilket innebär totalt 44 010 000 (44 010 000) kr.

Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie motsvarande totalt 11 002 500 (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 samt räntor på interna lån.

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 drift- och underhållskostnader då 91 % av bolagets totala hyresintäkter avser fastigheter där hyresgästen bär merparten av fastigheternas kostnader. 9 fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna ansvarar för och bekostar samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar).

För 5 fastigheter ansvarar bolaget för planerat underhåll (bärande konstruktion, tak, fasader, installationer etc.) men inte löpande driftkostnader och reparationer samt för 3 fastigheter ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpan och planerat underhåll samt vidarefakturera driftkostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut.

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 finansierings risk.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-10-01- 2021-12-31	2020-10-01- 2020-12-31¹	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter	24 225	24 143	96 804	96 312
Serviceintäkter	632	146	1 279	3 982 ¹
Drift- och underhållskostnader	-1 366	-906	-4 291	-3 498
Fastighetsskatt	-587	-586	-2 346	-2 346
Driftnetto	22 904	22 797	91 446	94 450
Administrationskostnader ²	-15 906	-2 074	-22 481	-7 106
Finansiella intäkter	207	17	207	32
Finansiella kostnader	-5 603	-9 309	-28 539	-37 247
Tomträttsavgäld	-64	-64	-259	-259
Förvaltningsresultat	1 538	11 367	40 374	49 870
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	159 877	162 320	159 877	162 407
Finansiella tillgångar, orealiserade	2 626	-	2 626	-
Resultat före skatt	164 041	173 687	202 877	212 277
Skatt	-37 749	-39 437	-42 961	-47 367
Periodens resultat	129 292	134 250	159 916	164 910
Resultat per genomsnittligt antal aktie, SEK	26,44	27,45	32,70	33,72
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 890

¹ Övriga serviceintäkter 2020 inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

² Administrationskostnader påverkas av en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr

	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 572 580	1 410 300
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16 320	-
Maskiner och inventarier	24	25
Summa anläggningstillgångar	1 593 843	1 415 244
Kundfordringar	3 757	2 004
Övriga kortfristiga fordringar	1 898	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 082	11 819
Likvida medel	46 325	80 869
Summa omsättningstillgångar	67 062	94 882
SUMMA TILLGÅNGAR	1 660 905	1 510 126
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	811 463	695 557
Totalt eget kapital	811 463	695 557
Upplåning	692 023	-
Uppskjutna skatteskulder	103 772	65 508
Skuld avseende nyttjanderätt	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	800 714	70 427
Leverantörsskulder	1 172	583
Aktuella skatteskulder	5 218	7 303
Upplåning	-	721 572
Övriga kortfristiga skulder	14 819	2 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 519	12 079
Summa kortfristiga skulder	48 728	744 142
Summa skulder	849 442	814 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 660 905	1 510 126

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 890	464 770	60 987	530 648
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	164 910	164 909
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	164 910	164 909
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	4 890	464 770	225 897	695 557
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 890	464 770	225 897	695 557
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	159 916	159 916
Summa totalresultat 2021-12-31	-	-	159 916	159 916
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-44 010	-44 010
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-44 010	-44 010
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 890	464 770	341 803	811 463

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-10-01- 2021-12-31	2020-10-01- 2020-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningsresultat	1 538	11 367	40 373	49 870
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	455	2 057	4 545	8 228
Betald skatt	1 911	508	-6 781	-2 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 904	13 932	38 137	55 490
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-434	896	-1 754	-265
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 092	-1 628	-4 971	-2 531
Ökning/minskning av leverantörsskulder	573	408	589	-2 705
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	13 938	-332	16 651	2 934
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 986	13 276	48 652	52 923
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Investeringar i befintliga fastigheter	-592	220	-2 402	307
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-592	220	-2 402	307
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Amortering av lån	-	-	-725 000	-
Upptagande av lån	-	-	690 908	-
Investering i aktier	-13 694	-	-13 694	-
Utdelning	-11 003	-	-33 008	-11 002
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 697	-	-80 794	11 002
Periodens kassaflöde	-9 398	13 496	-34 544	42 228
Likvida medel vid periodens början	55 723	67 373	80 869	38 641
Likvida medel vid periodens slut	46 325	80 869	46 325	80 869

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-10-01- 2021-12-31	2020-10-01- 2020-12-31	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Nettoomsättning	1 255	1 239	5 183	4 851
Administrationskostnader ¹	-15 838	-1 724	-21 051	-6 548
Rörelseresultat	-14 583	-485	-15 868	-1 697
Ränteintäkter från koncernbolag	5 515	2 145	11 153	8 577
Resultat från andelar i andra företag	206	-	206	-
Resultat efter finansiella poster	-8 862	1 660	-4 509	6 880
<i>Värdeförändringar</i>				
Finansiella tillgångar, orealiserade	2 626	-	2 626	-
Koncernbidrag	15 777	1 591	15 777	1 591
Resultat före skatt	9 541	3 251	13 894	8 471
Skatt	-	1 128	-	-
Periodens resultat	9 541	4 379	13 894	8 471

¹ Administrationskostnader påverkas av en engångspost avseende avslutat rådgivningsavtal om 14 103 tkr

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	12 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16 320	-
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	243 235	217 915
Fordringar hos koncernföretag	191 747	208 228
Övriga kortfristiga fordringar	714	725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 696	2 435
Likvida medel	2 104	1 166
Summa omsättningstillgångar	201 261	212 554
SUMMA TILLGÅNGAR	444 496	430 469
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	394 120	424 236
Eget kapital	399 010	429 126
Leverantörsskulder	326	389
Kortfristiga skulder koncernföretag	19 056	-
Övriga kortfristiga skulder	11 003	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 101	954
Summa kortfristiga skulder	45 486	1 343
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	444 496	430 469

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 rapport 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 2020, sid 18.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisning, bokslutskommuniké, halvårsrapport 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.

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.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

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 bokslutskommuniké för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 17 februari 2022.

Stockholm den 17 februari 2022
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Lennart Öman Mindehag
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 17 februari 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-04-20 Stämmokommuniké
2022-05-19 Delårsrapport Q1

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 20 april 2022 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.logistri.se. Årsredovisning för 2021 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 30 mars 2022. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

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.karnöskog@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