

Logistea AB (publ), org.nr 559098-0909

Bokslutskommuniké 2017-06-30

REDOGÖRELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 23 JANUARI 2017-30 JUNI 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 10 209 Tkr
- Driftöverskottet uppgick till 9 986 Tkr
- Förvaltningsresultatet uppgick till -6089 Tkr
- Periodens resultat uppgick till -8 257 Tkr
- Resultat per aktie uppgick till -2,75 kr

UTDELNING

Styrelsens förslag till årsstämman den 28 september 2017 är att lämna en utdelning om 5,64 kr per aktie fördelat på tre utbetalningstillfällen om 1,88 kr per aktie. Enligt förslaget blir första utbetalningstillfället i januari 2018. Styrelsens förslag till utdelning är i linje med den utdelningspolicy som presenterades i Logisteas Investeringsmemorandum, och motsvarar en utdelning om 7.5 % på inbetalat kapital räknat på årsbasis.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Logistea AB (publ) bildades i januari 2017 för att i mars månad tillföras 300 Mkr genom en nyemission. Per den 31 mars 2017 förvärvades via dotterbolag aktierna i DSV Property 1:20, ägare till fastigheten Landskrona Örja 1:20. Samtidigt tecknades ett 15-årigt hyresavtal med hyresgästen DSV Road AB.

Finansiell översikt/nyckeltal

Period	2017-06-30 2017-01-23-2017-06-30
Avkastning på eget kapital	Neg
Balansomslutning, Tkr	731 080
Soliditet	39,2%
Eget kapital per aktie, kr	95,5
Belåningsgrad	59%
Antal utestående aktier*	3 000 000

*Ingen utspädning förekommer

Intäkter och kostnader från koncernens fastighet redovisas from 2017-03-31.

VERKSAMHETEN

Logistea AB (publ) är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Landskrona Örja 1:20, en av Sveriges största och modernaste logistikterminaler. Fastigheten består av en terminaldel om ca 32 200 kvm och en kontorsdel om ca 9 800 kvm. Den är fullt uthyrd på ett långt hyresavtal till DSV Road AB, ett av världens största logistikföretag.

Fastigheten är strategiskt belägen öster om centrala Landskrona. Läget ger access till flera av Sveriges viktigaste motorvägar såsom E4, E6, E20 och E22. I Malmö länkar E20 Sverige till Danmark och Europa genom Öresundsbron samtidigt som hamnarna i Trelleborg, Malmö respektive i Helsingborg återfinns i närområdet.

Fastigheten i Landskrona utgör DSV:s nordiska hub. Varor från Europa transporteras till terminalen och varorna distribueras sedan vidare i Sverige, Danmark, Norge och Baltikum. Detsamma gäller för export, där varor från Norden dirigeras genom fastigheten i Landskrona. Det totala flödet av transporter i Norden styrs från fastigheten i Landskrona som tar emot över 600 av och pålastande transportfordon per dag.

Cirka 500 personer arbetar i anläggningen inklusive ett stort antal viktiga ledningsfunktioner och IT-management. Byggnaderna uppfördes 2012 med högkvalitativa material och är miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Council.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Under verksamhetsåret har Logistea AB (publ) bildats, kapitaliserats samt via dotterbolag aktierna i DSV Property 1:20 AB. Härigenom har Logistea AB (publ) via dotterbolag blivit ägare till fastigheten Landskrona Örja 1:20.

Den 8 maj 2017 noterades Logisteas aktie på Nasdaq Stockholm First North.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Resultatposter avser perioden 2017-01-23 - 2017-06-30. Koncernens fastighet ingår från förvärvet 2017-03-31. Balansposter avser bolagets ställning vid periodens utgång. Periodens resultat har belastats med etablerings och uppstartkostnader om ca 12,5 Mkr. Logisteas intjäningskapacitet och resultatgenerering som presenterades i Logisteas bolagsbeskrivning vid noteringen av bolagets aktie vid Nasdaq Stockholm First North i maj 2017 är oförändrad.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 10 209 405 kr för perioden.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till -6 088 951 kr.

Periodens resultat uppgick till -8 256 642 kr.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till -5 817 910 kr.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -298 442 227 kr.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 323 150 000 kr.

Periodens kassaflöde uppgick till 17 832 648 kr.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 286 517 358 kr.

Soliditeten uppgick till 39,2 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 410 000 000 kr per den 30 juni 2017.

Lånet har en kapitalbindning på 5 år. Av skulderna är 410 000 000 kr räntesäkrade i ett fastränteavtal.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, räntetäckningsgrad och likviditet.

Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,32 procent.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 17 832 648 kr.

Aktien

Per den 30 juni 2017 uppgick antalet aktier till 3 000 000.

Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i %
Catella Bank S.A	480 687	16,0
Danica Pension	219 162	7,3
Credit Suisse (Luxembourg) S.A	200 000	6,7
Ålands Ömsesidiga Förs.bolag	150 000	5,0
Connecting Capital Invest AB	97 970	3,3
Benmarker John Olov	70 000	2,3
Swedbank AS (Estonia)	62 600	2,1
EOJ 1933 AB	60 000	2,0
Diskretionär Fond 3	60 000	2,0
HSB Nordvästra Skåne	50 000	1,6
Summa 10 största aktieägarna	1 450 419	48,3
Övriga aktieägare	1 549 581	51,7
Totalt	3 000 000	100,0

Logistea AB:s aktier handlas på Nasdaq Stockholm First North med

FNCA Sweden AB som Certified Adviser.

UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet om att till aktieägarna dela ut motsvarande 7,5 procent avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 300 Mkr.

Styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2017-06-30 baseras härpå och föreslagen utdelning är 5,64 kr per aktie med kvartalsvis utbetalning med första utbetalningstillfället i januari 2018, vilket innebär tre utdelningstillfällen till nästa årsstämma.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Bolaget har en anställd VD. Ansvarig förvaltare har avtal med bolaget på konsultbasis.

VD är Johan Ericsson och förvaltare är Wilfast Förvaltning AB.

Wilfast Förvaltning AB sköter den tekniska och ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter 200 000 kr.

Året resultat uppgick till -10 236 365 kr.

Kassa och likvida medel uppgick till 4 552 230 kr vid periodens slut.

Antal anställda vid årets slut uppgick till 1 person.

Soliditeten uppgick till 96 procent.

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

VD Johan Ericsson innehar andelar i Logistea AB (publ) samt har ett anställningsavtal med bolaget.

Wilfast Förvaltning AB innehar andelar i Logistea AB (publ) samt har ett förvaltningsavtal med bolaget.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Logistea AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns på sidorna 7-10 i bolagets

bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North.

Bolagsbeskrivningen, vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida: www.logistea.se.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-23
	2017-06-30
Hysesintäkter	10 209 405
Fastighetskostnader	-223 036
Driftsöverskott	9 986 369
Administrationskostnader	-2 760 384
Personalkostnader	-69 816
Finansiella kostnader	-13 245 120
Förvaltningsresultat	-6 088 951
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-4 419 046
Resultat före skatt	-10 507 997
Skatt på periodens resultat	2 251 355
Periodens resultat	-8 256 642

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2017-06-30

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	630 768 511
Byggnadsinventarier	76 878 688
Summa anläggningstillgångar	707 647 199

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar	3 426 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 172 744
	5 599 541

Kassa och bank

Kassa och bank	17 832 648
	17 832 648

Summa omsättningstillgångar**23 432 189****SUMMA TILLGÅNGAR****731 079 388****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Aktiekapital (3 000 000 aktier)	3 000 000
Fria reserver	291 774 000
Periodens resultat	-8 256 642
Summa eget kapital	286 517 358

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	13 912 472
Summa avsättningar	13 912 472

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	405 900 000
Summa långfristiga skulder	405 900 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	4 100 000
Skatteskulder	139 500
Leverantörsskulder	11 834 536
Övriga skulder	2 534 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 140 926
Summa kortfristiga skulder	24 749 558

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**731 079 388**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-23
	2017-06-30
Bolagets bildande	500 000
Nyemission	300 000 000
Minskning av aktiekapital	-500 000
Kapitalanskaffningskostnader (netto)	-5 226 000
Periodens resultat	-8 256 642
Summa eget kapital	286 517 358

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-23
<i>Året resultat uppgick till -10 236 365 kr.</i>	2017-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-5 463 252
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	4 419 046
Finansiella kostnader	-4 773 704

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet

-5 817 910

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-5 599 541
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	4 542 326

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 875 125

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterbolag	-298 442 227
------------------------	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-298 442 227

Finansieringsverksamheten

Nyemission	300 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	-6 700 000
Upptagna lån	29 850 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

323 150 000

Periodens kassaflöde

17 832 648

Likvida medel vid periodens början

0

Likvida medel vid periodens slut

17 832 648

Förändring i likvida medel

17 832 648

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING*Belopp i kr***2017-01-23****2017-06-30**

Rörelsens intäkter m.m	
Nettoomsättning	200 001
Summa intäkter	200 001
Rörelsens kostnader	
Administrationskostnader	-2 596 758
Personalkostnader	-69 816
Summa kostnader	-2 666 574
Rörelseresultat	-2 466 573
Resultat från finansiella poster	
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 171 822
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-10 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	-7 321
Summa resultat från finansiella poster	-7 835 499
Resultat före skatt	-10 302 072
Skatt på periodens resultat	65 707
Periodens resultat	-10 236 365

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2017-06-30

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	7 470 000
Fordringar hos koncernföretag	277 881 333
Uppskjuten skattefordran	1 539 707
Summa anläggningstillgångar	286 891 040

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag	2 171 822
Övriga fordringar	2 649 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 667
	4 943 191

Kassa och bank

Kassa och bank	4 552 230
	4 552 230

Summa omsättningstillgångar**9 495 421****SUMMA TILLGÅNGAR****296 386 461****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital (3 000 000 aktier)	3 000 000
---------------------------------	-----------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	291 774 000
Periodens resultat	-10 236 365

Summa fritt eget kapital **281 537 635****Summa eget kapital****284 537 635****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	11 584 534
Övriga skulder	7 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 907

Summa kortfristiga skulder **11 848 826****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****296 386 461**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr

2017-01-23

2017-06-30

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 466 573
Finansiella kostnader	-7 321

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet**-2 473 894****Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-2 771 369
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	11 848 826

Kassaflöde från den löpande verksamheten**6 603 563****Investeringsverksamheten**

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-7 470 000
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	-287 881 333

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-295 351 333****Finansieringsverksamheten**

Nyemission	300 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	-6 700 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**293 300 000****Periodens kassaflöde****4 552 230**

Likvida medel vid periodens början	0
Likvida medel vid periodens slut	4 552 230

Förändring i likvida medel**4 552 230**

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2017: 28 september 2017

Halvårsrapport 2017: 23 februari 2018

Årsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida under vecka 35.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Johan Ericsson, VD

Telefon: +46 70 544 00 00, e-mail: johan@logistea.se

alternativt se bolagets hemsida: www.logistea.se.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild 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 25 augusti 2017

Logistea AB (publ)

Jan Litborn
Ordförande

Tomas Ståhl
Styrelseledamot

Christer Wachtmeister
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Verkställande direktör