

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport juli – september 2018



PERIODEN JULI –SEPTEMBER 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 354 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 152 tkr
- Periodens resultat uppgick till 4 355 tkr

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

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

LOGISTRI PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Logistri Portfolio 1 AB (publ) 559124-1574 är ett holdingbolag med säte i Stockholm och moderbolag i en koncern. Logistri Portfolio 1 AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Logistri Fastighets AB (publ) 559122-8654. Koncernens syfte är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Koncernen omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Logistri Portfolio 1 AB (publ) registrerades 2017-09-05. Logistri Portfolio 1 AB (publ) 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 ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2018-07-01- 2018-09-30	2018-01-01- 2018-09-30	2017-09-05- 2018-09-30
Hyresintäkter	11 354	33 990	45 279
Driftnetto	11 152	33 631	45 124
Förvaltningsresultat	5 553	17 359	22 102
Resultat per aktie, kr	8,7	27,3	34,7
Bokfört värde fastigheterna	586 310	582 530	585 890
Marknadsvärde fastigheten	600 000	600 000	600 000
Eget kapital per aktie, kr	40,0	40,0	40,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0	100,0	100,0
Antal utestående aktier, st	500 000	500 000	500 000
Skuldsättningsgrad, ggr	29,4	29,4	29,4
Avkastning på eget kapital, %*	97,7	102,2	-
Avkastning på totalt kapital, %*	6,9	7,0	-
Belåningsgrad, %	62,5	62,5	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,8
Soliditet, %	3,3	3,3	3,3
Skuldsättningskvot, ggr	2,1	2,2	2,1

*Bolaget registrerades den 5 september 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017. Därav saknas jämförelsesiffror.

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 perioden har det bokförda värdet ökat med 420 tkr efter en tilläggsinvestering som genomförs i fastigheten Örebro Tackjärnet 3.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att 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

Bolagets aktier ägs av Logistri Fastighets AB (publ), organisationsnummer 559122-8654.

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	2018-01-01- 2018-09-30	2017-09-05- 2018-09-30
Hysesintäkter	11 354	33 990	45 279
Serviceintäkter	181	673	915
Drift- och underhållskostnader	-12	-294	-146
Fastighetsskatt	-372	-738	-924
Driftnetto	11 152	33 631	45 124
Administrationskostnader	-669	-1 483	-3 055
Finansiella kostnader	-4 930	-14 789	-19 967
Förvaltningsresultat	5 553	17 359	22 102
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	-	-	117
Resultat före skatt	5 553	17 359	22 219
Skatt	-1 198	-3 691	-4 871
Periodens resultat	4 355	13 668	17 348
Resultat per aktie, kr	8,71	27,34	34,70
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500	500

** Bolaget registrerades den 5 september 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017.*

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr
2018-09-30

Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	586 310
Summa anläggningstillgångar	586 310
Kundfordringar	23
Övriga kortfristiga fordringar	853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	270
Likvida medel	21 259
Summa omsättningstillgångar	22 405
SUMMA TILLGÅNGAR	608 715
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	20 007
Totalt eget kapital	20 007
Upplåning	362 439
Uppskjutna skatteskulder	2 162
Summa långfristiga skulder	364 601
Leverantörsskulder	28
Aktuella skatteskulder	3 076
Övriga kortfristiga skulder	220 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36
Summa kortfristiga skulder	224 109
Summa skulder	588 710
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	608 717

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2018-07-01- 2018-09-30	2018-01-01- 2018-09-30	2017-09-05- 2018-09-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	5 553	17 359	22 102
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	1 178	3 533	4 920
Betald inkomstskatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 731	20 892	27 022
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar	-24	-24	-24
Förändring av kortfristiga fordringar	681	1 183	-368
Förändring av leverantörsskulder	-1 048	24	1 686
Förändring av kortfristiga skulder	1 508	-3 145	-4 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 848	18 930	23 775
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-420	-3 780	-576 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-420	-3 780	-576 250
Finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag	-	-	500
Upptagande av obligationslån	-	-	357 728
Upptagande av lån från koncern	-	-	231 923
Amortering av lån från koncern	-4 721	-16 417	-16 417
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-4 721	-16 417	573 734
Periodens kassaflöde	2 707	-1 267	21 259
Likvida medel vid periodens början	18 552	22 526	-
Likvida medel vid periodens slut	21 259	21 259	21 259

* Bolaget registrerades den 5 september 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	2018-01-01- 2018-09-30	2017-09-05- 2018-09-30
Nettoomsättning	-	360	3 584
Administrationskostnader	-80	-588	-4 352
Rörelseresultat	-80	-228	-768
Finansiella intäkter	5 779	17 085	22 738
Finansiella kostnader	-4 928	-14 783	-19 961
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	-8 650
Resultat efter finansiella poster	771	2 074	-6 641
Koncernbidrag	-771	-2 074	-1 989
Resultat före skatt	-	-	-8 630
Periodens resultat	-	-	-8 630

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-09-30
Tillgångar	
Andelar i dotterbolag	1 856
Långfristiga fordringar	565 305
Summa anläggningstillgångar	567 161
Kortfristiga fordringar	12 009
Likvida medel	1 675
Summa omsättningstillgångar	13 684
SUMMA TILLGÅNGAR	580 845
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	5 075
Eget kapital	5 075
Långfristiga skulder	362 439
Summa långfristiga skulder	362 439
Kortfristiga skulder	213 331
Summa kortfristiga skulder	213 331
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	580 845

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-07-01- 2018-09-30	2018-01-01- 2018-09-30	2017-09-05- 2018-09-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	771	2 074	-6 641
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-	8 650
Finansiella poster	1 177	3 533	4 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 948	5 607	6 824
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 403	-217	-2 707
Förändring av kortfristiga skulder	-	-4	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-455	5 386	4 117
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-	-	-1 856
Lämnade aktieägartillskott	-	-	-8 650
Lämnade lån till koncernföretag	-	-	-589 445
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-599 951
Finansieringsverksamheten			
Bildande av bolag	-	-	500
Nedsättning aktiekapital	-	-	-500
Nyemission	-	-	500
Mottagna aktieägartillskott	-	-	8 650
Upptagna lån	-	-	357 728
Upptagande av lån från koncernföretag	-	-	232 196
Mottagna koncernbidrag	-	-	9 961
Lämnade koncernbidrag	-	-	-9 791
Amortering av lån från koncern	-2 117	-4 160	-1 734
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-2 117	-4 160	599 510
Periodens kassaflöde	-2 572	1 226	1 676
Likvida medel vid periodens början	4 248	450	-
Likvida medel vid periodens slut	1 676	1 676	1 676

ALLMÄN INFORMATION

Logistri Portfolio 1 AB (publ), med organisationsnummer 559124-1574, 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 Portfolio 1 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: bokslutskommunikén, årsredovisningen samt tre kvartalsrapporter.

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 kvartalsrapport för Logistri Portfolio 1 AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 november 2018.

Stockholm den 27 november 2018
Logistri Portfolio 1 AB (publ)
Org.nr: 559124-1574

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 Portfolio 1 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 Kvartalsrapport: Kvartal 4, 2018
2019-04-04 Årsstämma 2019

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 Portfolio 1 AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559124-1574
Hemsida: www.logistri.se