

# Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport oktober – december 2019



### PERIODEN OKTOBER–DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 27 485 (12 096) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 25 995 (11 543) tkr
- Periodens resultat uppgick till 27 297 (21 356) tkr

### HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 85 907 (46 759) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 81 278 (45 174) tkr
- Periodens resultat uppgick till 71 512 (35 024) tkr

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

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

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Förvärv av fastighetsportfölj med 10 fastigheter om totalt cirka 70 000 kvadratmeter till ett värde om 584 000 tkr.

Genomförande av ett skriftligt förfarande för att inhämta obligationsinnehavarnas tillstånd att ändra de allmänna villkoren för obligationerna,

huvudsakligen med effekt att bolagets tidigare och nya obligation sammanfördes till en obligation om 750 000 tkr.

4 hyresavtal har under kvartalet om- och nyförhandlats med effekt från 2020.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

### 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 170 803 m<sup>2</sup> uthyrbar area fördelat på 17 fastigheter. Logistri Portfolio 1 AB (publ) registrerades 2017-09-05. Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en obligation om 725 000 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>	2019-10-01- 2019-12-31	2018-10-01- 2018-12-31	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyresintäkter, inklusive service intäkter	27 485	12 096	85 907	46 759
Driftnetto	25 995	11 543	81 278	45 174
Förvaltningsresultat	12 945	5 949	37 126	23 308
Resultat före skatt	35 660	28 119	88 886	45 478
Resultat per aktie, kr	54,6	42,7	143,0	70,0
Marknadsvärde, fastigheter	1 248 200	614 140	1 248 200	614 140
Eget kapital per aktie, kr	225,8	82,7	225,8	82,7
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	110,0	278,4	92,7	146,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	3,3	2,9	3,0	2,9
Soliditet, %	8,8	6,5	8,8	6,5
Överskottsgrad, %	94,6	95,4	94,6	96,6
EPRA NAV per aktie, kr	272,7	100,6	272,7	100,6
Fastigheternas direktavkastning, %	8,3	7,5	6,5	7,4

### **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 respektive april 2019. Fastigheterna värderades per 2019-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 248 200 tkr.

### **FINANSIERING**

Bolaget är finansierat genom att Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en säkerställd obligation om 725 000 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.

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

För fem 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.

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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det 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 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya reglerna har ökat årets aktuella skattekostnad med 882 tkr efter emissionskostnader och koncerninterna elimineringar.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2019-10-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-10-01- 2018-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
Hysesintäkter	26 854	12 096	85 133	46 759
Serviceintäkter	631	-	774	-
Drift- och underhållskostnader	-903	-307	-2 546	-601
Fastighetsskatt	-587	-246	-2 083	-984
<b>Driftnetto</b>	<b>25 995</b>	<b>11 543</b>	<b>81 278</b>	<b>45 174</b>
Administrationskostnader	-1 421	-670	-4 536	-2 153
Finansiella intäkter	-	5	8	5
Finansiella kostnader	-11 629	-4 929	-39 624	-19 718
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>12 945</b>	<b>5 949</b>	<b>37 126</b>	<b>23 308</b>
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	36 847	22 170	65 892	22 170
Koncernbidrag	-14 132	-	14 132	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>35 660</b>	<b>28 119</b>	<b>88 886</b>	<b>45 478</b>
Skatt	2 625	2 723	-3 171	-968
Uppskjuten skatt	-10 988	-9 486	-14 203	-9 486
<b>Periodens resultat</b>	<b>27 297</b>	<b>21 356</b>	<b>71 512</b>	<b>35 024</b>
Resultat per aktie, kr	54,6	42,7	143,0	70,0
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500	500	500

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 248 200	614 140
Maskiner och inventarier	27	-
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 253 146</b>	<b>614 140</b>
Kundfordringar	1 739	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 545	1 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 963	26
Likvida medel	25 128	24 033
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>33 375</b>	<b>25 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 286 521</b>	<b>639 385</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	112 875	41 363
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>112 875</b>	<b>41 363</b>
Upplåning	713 344	363 616
Uppskjutna skatteskulder	23 451	8 959
Långfristiga skulder koncern	214 415	-
Finansiell leasing, tomträtt	4 919	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>956 129</b>	<b>372 575</b>
Leverantörsskulder	357	3 572
Skulder till koncernföretag	201 456	211 482
Aktuella skatteskulder	5 212	2 839
Övriga kortfristiga skulder	1 895	2 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 597	5 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>217 517</b>	<b>225 447</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 173 646</b>	<b>598 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 286 521</b>	<b>639 385</b>

## KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2019-10-01- 2019-12-31	2018-10-01- 2018-12-31	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	12 945	5 949	37 126	23 308
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Finansiella poster	2 057	1 178	7 349	4 711
Betald inkomstskatt	-798	-398	-798	-398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>14 204</b>	<b>6 729</b>	<b>43 677</b>	<b>27 621</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Förändring av kundfordringar	-1 128	-	-1 739	-24
Förändring av leverantörsskulder	79	3 544	-3 215	3 568
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 553	-64	-5 296	1 119
Förändring av kortfristiga skulder	-3 844	3 585	-14 857	440
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 758</b>	<b>13 794</b>	<b>18 570</b>	<b>32 724</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av förvaltningsfastighet	-	-	-559 321	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-15	-5 660	-815	-9 440
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15</b>	<b>-5 660</b>	<b>-560 136</b>	<b>-9 440</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagande av obligationslån	-	-	342 378	-
Upptagande av lån från koncern	-	-	214 415	-
Lämnade koncernbidrag	-14 132	-	-14 132	-
Amortering av lån från koncern	-	-5 360	-	-21 777
<b>Kassaflöde från Finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 132</b>	<b>-5 360</b>	<b>542 661</b>	<b>-21 777</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>- 8 389</b>	<b>2 774</b>	<b>1 095</b>	<b>1 507</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>29 499</b>	<b>21 259</b>	<b>24 033</b>	<b>22 526</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>25 128</b>	<b>24 033</b>	<b>25 128</b>	<b>24 033</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-10-01- 2019-12-31	2018-10-01- 2018-12-31	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	-	-	291	360
Administrationskostnader	-101	-80	-697	-667
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-101</b>	<b>-80</b>	<b>-406</b>	<b>-307</b>
Finansiella intäkter	11 298	5 779	39 545	22 863
Finansiella kostnader	-11 565	-4 928	-39 395	-19 710
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-368</b>	<b>771</b>	<b>-256</b>	<b>2 846</b>
Koncernbidrag	406	-771	406	-2 846
<b>Resultat före skatt</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>-</b>
Skatt	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>38</b>	<b>-</b>	<b>150</b>	<b>-</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	37 006	8 956
Långfristiga fordringar	1 129 720	565 305
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 166 726</b>	<b>574 261</b>
Fordringar hos koncernföretag	13 098	22 376
Övriga kortfristiga fordringar	2 069	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 584	25
Likvida medel	485	110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18 236</b>	<b>22 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 184 962</b>	<b>596 969</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	5 386	5 236
<b>Eget kapital</b>	<b>5 386</b>	<b>5 236</b>
Långfristiga skulder	713 343	363 616
Långfristig skuld till koncernföretag	214 415	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>927 758</b>	<b>363 616</b>
Skulder till koncernföretag	251 431	227 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	387	208
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>251 818</b>	<b>228 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 184 962</b>	<b>596 969</b>

**MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2019-10-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-10-01- 2018-12-31</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	-368	772	-256	2 846
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Finansiella poster	2 057	1 178	7 349	4 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 689</b>	<b>1 950</b>	<b>7 093</b>	<b>7 557</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>				
Förändring av kortfristiga fordringar	175	1 823	4 847	1 606
Förändring leverantörsskulder	-	-4	-	-4
Förändring av kortfristiga skulder	19 508	-124	23 701	-4 288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21 372</b>	<b>3 645</b>	<b>35 641</b>	<b>4 871</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterföretag	3 100	-	-50	-
Lämnade aktieägartillskott	-24 900	-7 100	-28 000	-7 100
Lämnade lån till koncernföretag	-	4 736	-	4 736
	<b>-21 800</b>	<b>-2 364</b>	<b>-28 050</b>	<b>-2 346</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>				
Upptagande av obligationslån	-	-	342 378	-
Upptagande av lån från koncern	-	-	214 415	-
Mottagna koncernbidrag	406	11 212	406	11 212
Lämnade koncernbidrag	-	-14 058	-	-14 058
Utlåning till koncernföretag	-	-	-564 415	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>406</b>	<b>-2 846</b>	<b>-7 216</b>	<b>-2 846</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-22</b>	<b>-1 565</b>	<b>375</b>	<b>-339</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>507</b>	<b>1 675</b>	<b>110</b>	<b>449</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>485</b>	<b>110</b>	<b>485</b>	<b>110</b>



## 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.

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Logistris bedömning är att den nya standarden inte kommer innebära någon påverkan på koncernens resultat och ställning då bolaget inte innehar några leasingkontrakt som omfattas av IFRS 16.

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 2019, sida 12.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisningen samt fyra 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

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### *EPRA NAV 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*

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

### 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 februari 2020.

Stockholm den 27 februari 2020  
Logistri Portfolio 1 AB (publ)  
Org.nr: 559124-1574

Lennart Öman  
*Styrelseordförande*

Patrik von Hacht  
*Styrelseledamot*

Peter Hogren  
*Styrelseledamot*

Mattias Ståhlgren  
*Styrelseledamot*

Henrik Viktorsson  
*Styrelseledamot*

Ulf Attebrant  
*Verkställande direktör*

### INFORMATION OM MAR

Informationen i denna kvartalsrapport 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 februari 2020.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-04-02    Årsstämma 2020  
2020-05-19    Kvartalsrapport

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, VD  
Mail: [ulf.attebrant@paretosec.com](mailto:ulf.attebrant@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 87

Anna Karnöskog, Business Manager  
Mail: [anna.karnoskog@paretosec.com](mailto: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](http://www.logistri.se)