

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport januari – mars 2019



PERIODEN JANUARI–MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 065 (11 277) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 664 (11 211) tkr
- Periodens resultat uppgick till 4 211 (4 723) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Utvecklingsprojektet i Jönköping Älgskytten 13 har avslutats enligt plan under första kvartalet 2019. Inga väsentliga händelser i övrigt har skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Efter periodens utgång har beslut fattats att koncernen skall förvärva Logistri Portfolio 2 AB från koncernmoderbolaget Logistri Fastigheter AB samt att en "Written procedure" har inletts med syfte att den obligation som Logistri Portfolio 2 AB har emitterat skall läggas samman med den obligation

som Logistri Portfolio 1 AB tidigare har emitterat. Överlåtelsen av Logistri Portfolio 2 AB är en koncernintern överlåtelse som inte medför några resultat- eller värdeeffekter i Logistri-koncernen. Ytterligare information har redovisats på bolagets hemsida.

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 tusentals kronor, tkr, om inget annat anges

	2019-01-01- 2019-03-31	2018-04-01- 2019-03-31*
Hyresintäkter	12 065	47 302
Driftnetto	11 664	45 858
Förvaltningsresultat	6 093	23 442
Resultat före skatt	6 093	45 612
Marknadsvärde	614 140	614 140
Eget kapital per aktie, kr	91,2	91,2
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	38,8	117,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,9
Soliditet, %	7,2	7,2
Överskottsgrad, %	96,7	97,0

**Inkl. realiserad värdeförändring*

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 värderades per 2018-12-31 av en extern och oberoende värderare till 614 140 tkr. Nästa värdering görs per 2019-12-31.

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 felavhjälpande och planerat underhåll samt vidarefakturerar driftkostnader 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.

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. Bolagets bedömning är att de nya reglerna för ränteavdragsbegränsningar kommer att ha en negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-01-01- 2019-03-31	2018-04-01- 2019-03-31
Hysesintäkter	12 065	46 875
Serviceintäkter	-	427
Drift- och underhållskostnader	-155	-396
Fastighetsskatt	-246	-1 048
Driftnetto	11 664	45 858
Administrationskostnader	-645	-2 705
Finansiella intäkter	2	7
Finansiella kostnader	-4 928	-19 718
Förvaltningsresultat	6 093	23 442
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-	22 170
Resultat före skatt	6 093	45 612
Skatt	-1 882	-12 336
Periodens resultat	4 211	33 276
Resultat per aktie, kr	8,4	66,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr

	2019-03-31	2018-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	614 140	614 140
Summa anläggningstillgångar	614 140	614 140
Övriga kortfristiga fordringar	1 128	1 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224	26
Likvida medel	14 598	24 033
Summa omsättningstillgångar	15 950	25 245
SUMMA TILLGÅNGAR	630 090	639 385
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	45 575	41 363
Totalt eget kapital	45 575	41 363
Upplåning	364 794	363 616
Uppskjutna skatteskulder	9 510	8 959
Summa långfristiga skulder	374 304	372 575
Leverantörsskulder	26	3 572
Skulder till koncernföretag	202 743	211 482
Aktuella skatteskulder	2 097	2 839
Övriga kortfristiga skulder	5 137	2 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208	5 406
Summa kortfristiga skulder	210 211	225 447
Summa skulder	584 515	598 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	630 090	639 385

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2019-01-01- 2019-03-31	2018-04-01- 2019-03-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 093	23 442
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Finansiella poster	1 178	4 711
Betald inkomstskatt	-	-608
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 271	27 545
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kundfordringar	-	24
Förändring av leverantörsskulder	-3 546	-47
Förändring av kortfristiga fordringar	-165	-235
Förändring av kortfristiga skulder	-4 255	-4 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-695	22 309
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-6 920
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-6 920
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån från koncern	-8 740	-27 338
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-8 740	-27 338
Periodens kassaflöde	-9 435	-11 949
Likvida medel vid periodens början	24 033	26 547
Likvida medel vid periodens slut	14 598	14 598
Betalda räntor	-3 750	-15 000

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-01-01- 2019-03-31	2018-04-01- 2019-03-31
Nettoomsättning	291	61
Administrationskostnader	-371	-403
Rörelseresultat	-80	-342
Finansiella intäkter	5 653	22 863
Finansiella kostnader	-4 928	-19 711
Resultat efter finansiella poster	645	2 810
Koncernbidrag	-194	-2 359
Resultat före skatt	451	451
Skatt	-97	-97
Periodens resultat	354	354

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-03-31	2018-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	4 219	8 956
Långfristiga fordringar	565 305	565 305
Summa anläggningstillgångar	569 524	574 261
Fordringar hos koncernföretag	18 463	22 376
Övriga kortfristiga fordringar	191	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 499	25
Likvida medel	839	110
Summa omsättningstillgångar	24 992	22 708
SUMMA TILLGÅNGAR	594 516	596 969
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	1 007	5 236
Eget kapital	1 007	5 236
Långfristiga skulder	364 794	363 616
Summa långfristiga skulder	364 794	363 616
Skulder till koncernföretag	228 435	227 909
Övriga kortfristiga Skulder	72	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208	208
Summa kortfristiga skulder	228 715	228 117
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	594 516	596 969

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE
Belopp i tusentals kronor, tkr
**2019-01-01-
2019-03-31** **2018-04-01-
2019-03-31**
Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	645	2 810
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Finansiella poster	1 178	4 031

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital
1 823 6 841
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	25	-763
Förändring leverantörsskulder	-	-4
Förändring av kortfristiga skulder	-1 058	-1 413

Kassaflöde från den löpande verksamheten
790 4 661
Investeringsverksamheten

Lämnade aktieägartillskott	-	-7 100
Lämnade lån till koncernföretag	-	4 736
	-	-2 364

Finansieringsverksamhet

Mottagna koncernbidrag	-	11 212
Lämnade koncernbidrag	-	-13 377
Amortering av lån från koncern	-61	-4 148

Kassaflöde från investeringsverksamheten
-61 -6 313
Periodens kassaflöde
729 -4 016
Likvida medel vid periodens början
110 4 855
Likvida medel vid periodens slut
839 839
Betalda räntor
-3 750 -15 000

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. Standarden har ingen 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 2018, sidorna 12-17.

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 16 maj 2019.

Stockholm den 16 maj 2019
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
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MÅR

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 16 maj 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2019-08-28 Kvartalsrapport: Kvartal 2, 2019
2019-11-28 Kvartalsrapport: Kvartal 3, 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