

# Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari – mars 2018



### KVARTALET JANUARI – MARS 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 277 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 10 980 tkr
- Periodens resultat uppgick till 4 407 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

Under perioden har en tilläggsinvestering beslutats i Örebro Tackjärnet 3. Arbetet påbörjades under kvartal 1 och förväntas vara klart under kvartal 3. Beslutat summa för investeringen är maximalt 4 200 tkr. Hyresintäkten ökar med ca 435 tkr per år t o m 2037-06-14.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

### LOGISTRI FASTIGHETS AB I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ) med org.nr 559122-8654 är ett holdingbolag specialiserat på att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017-08-25 och är koncernmoderbolag. Koncernen omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Koncernmoderbolagets aktie noterades på AktieTorget 2017-10-23.

Direkt under moderbolaget i koncernstrukturen finns det helägda dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) 559124-1574 som 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 NYCELTAL I URVAL, KONCERNEN

	Jan-mar 2018*
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	
Hyresintäkter	11 277
Driftnetto	10 980
Förvaltningsresultat	5 362
Resultat per aktie, kr	1,7
Bokfört värde fastigheterna	585 050
Eget kapital per aktie, kr	98,1
Antal utestående aktier, st	2 520 000
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5
Avkastning på eget kapital,%	7,2
Avkastning på totalt kapital, %	6,5
Belåningsgrad, %	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1
Soliditet, %	39,9
Skuldsättningskvot, ggr	2,1

\*Bolaget registrerades den 25 augusti 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

Bolaget tillämpar verkligt värde metoden. Fastigheterna värderades per 2017-12-31 av en extern och oberoende värderare. Fastigheterna värderades till 600 000 tkr, inklusive en värderingsmässig portföljpremie om 17 470 tkr per 31 december 2017.

Skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärdet avser avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv och tillägg för förvärvskostnader. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2018-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

Under perioden har det bokförda värdet ökat med 2 520 tkr efter pågående tilläggsinvestering som genomförs i fastigheten Örebro Tackjärnet 3.

## FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att bolagets dotterbolag 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

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 170 aktieägare.

Årsstämman 2018-04-09 beslutade om en utdelning på 9,00 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 22 680 TSEK. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 11 april 2018 samt kommande är 29 juni 2018, 28 september 2018 och 19 december 2018.

## 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 hyresgästens 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. Det justerade förslaget presenterades för riksdagen i april 2018 och förväntas träda ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**
*Belopp i tusentals kronor, tkr*
**Jan-mar 2018\***

Hysesintäkter	11 277
Serviceintäkter	246
Drift- och underhållskostnader	-360
Fastighetsskatt	-183
<b>Driftnetto</b>	<b>10 980</b>
Administrationskostnader	-690
Finansiella intäkter	
Finansiella kostnader	-4 928
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 362</b>
Skatt	-955
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 407</b>
Resultat per aktie, kr	1,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 520

\*Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017. Därav saknas jämförelsesiffror.

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>31-mar-18</b>	<b>31-dec-17</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	585 050	582 530
Uppskjutna skattefordringar	357	1 049
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>585 407</b>	<b>583 579</b>
Kundfordringar	526	0
Övriga kortfristiga fordringar	1 594	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	621	683
Likvida medel	31 904	50 939
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>34 645</b>	<b>54 224</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>620 052</b>	<b>637 803</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	247 288	242 881
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>247 288</b>	<b>242 881</b>
Upplåning	360 083	358 906
Uppskjutna skatteskulder	662	398
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>360 745</b>	<b>359 304</b>
Leverantörsskulder	397	24 333
Aktuella skatteskulder	2 120	2 269
Övriga kortfristiga skulder	1 451	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 051	6 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 019</b>	<b>35 618</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>372 764</b>	<b>394 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>620 052</b>	<b>637 803</b>

**KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE**
**Jan-mar**
*Belopp i tusentals kronor, tkr*
**2018**
**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster 5 362

*Justering för poster som ej ingår i kassaflödet*

Finansiella poster 1 178

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital 6 540**
**Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital**

Förändring av kundfordringar -526

Förändring av kortfristiga fordringar 1 070

Förändring av leverantörsskulder -23 936

Förändring av kortfristiga skulder 337

---

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -16 515**

Investeringsverksamheten

Investeringar i förvaltningsfastigheter -2 520

---

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -2 520**


---

**Periodens kassaflöde -19 035**
**Likvida medel vid periodens början 50 939**
**Likvida medel vid periodens slut 31 904**

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	Jan-mar 2018*
Nettoomsättning	360
Administrationskostnader	-956
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-596</b>
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-2 916
Koncernbidrag	3 738
<b>Resultat före skatt</b>	<b>226</b>
Skatt	-691
<b>Periodens resultat</b>	<b>-465</b>

\*Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017. Därav saknas jämförelsesiffror.

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	31 mar 2018	31 dec 2017
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Uppskjutna skattefordringar	357	1 049
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 857</b>	<b>4 549</b>
Kortfristiga fordringar	230 626	232 901
Likvida medel	5 357	28 413
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>235 983</b>	<b>261 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>239 840</b>	<b>265 863</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 520	2 520
Fritt eget kapital	236 647	237 112
<b>Eget kapital</b>	<b>239 167</b>	<b>239 632</b>
Leverantörsskulder	-	24 328
Kortfristiga skulder	673	1 903
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>673</b>	<b>26 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>239 840</b>	<b>265 863</b>

## 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 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 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: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

## REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

## DEFINITIONER

### *Avkastning på eget kapital*

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

### *Avkastning på totalt kapital*

Periodens resultat, omräkning 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.

Delårsrapporten för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 24 maj 2018.

Stockholm den 24 maj 2018  
Logistri Fastighets AB (publ)  
Org.nr: 559122-8654

Lennart Öman  
*Styrelseordförande*

Patrik von Hacht  
*Styrelseledamot*

Peter Hogren  
*Styrelseledamot*

Mattias Ståhlgren  
*Styrelseledamot*

Ulf Attebrant  
*Extern verkställande direktör*

### INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 maj 2018.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-08-23 Halvårsrapport  
2018-11-27 Delårsrapport

Anna Karnöskog, Business Manager  
Mail: [anna.karnoskog@paretosec.com](mailto:anna.karnoskog@paretosec.com)  
Tel: + 46 8 402 53 91

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

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

Organisationsnummer: 559122-8654  
Hemsida: [www.logistri.se](http://www.logistri.se)