

# Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari – mars 2019



### FÖRSTA KVARTALET JANUARI – MARS 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 12 065 (11 523) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 11 664 (10 980) tkr
- Periodens resultat uppgick till 4 018 (4 407) tkr

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat under det första kvartalet med en positiv effekt av att de utvecklingsprojekt som påbörjades 2018 nu är slutförda med följd att hyresgästerna betalar full tilläggshyra. Koncernens fastigheter per första kvartalet är fortsatt fullt uthyrda och har en viktad återstående hyrestid om cirka 13 år.

Under perioden har mycket arbete lagts ner på att planera och genomföra förvärvet av den nya fastighetsportföljen som tillträdde den 1 april. Logistris fastighetsportfölj omfattar från därefter därmed 17 fastigheter med cirka 171 000 kvm uthyrbar area och har en genomsnittlig återstående hyrestid om tio år. Ingen hyresgäst representerar mer än cirka 12 % av hyresflödena och avsikten är att minska denna andel ytterligare via framtida förvärv. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till cirka 1 200 mkr (cirka 7 000 kr per kvadratmeter). Koncernens uthyrningsgrad är även efter förvärvet 100 %.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Vid extra bolagsstämma den 28 januari fattade stämman beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier. Den 18 mars träffade bolaget villkorade överenskommelser om att förvärva 10 fastigheter till ett värde om cirka 584 mkr. Den 22 mars meddelade bolaget dels att bolaget emitterat en säkerställd obligation om 350 mkr dels genomfört en riktad nyemission av aktier, vilket tillförde bolaget 237 mkr.

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

Per den 1 april genomförde bolaget förvärv och tillträde av den nya fastighetsportföljen och övertog ansvaret för fastigheternas förvaltning. Vid årsstämman den 4 april 2019 beslutades att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier.

### LOGISTRI FASTIGHETS AB I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ), med org.nr 559122–8654, är ett växande fastighetsbolag med affärsidé att äga, utveckla och förvalta lager- och lättindustrifastigheter i Sverige. Fastigheterna är belägna i kommunikativa lägen med direkt närhet till Sveriges största vägar och hamnar. Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017-08-25 och är koncernmoderbolag. Koncernens fastigheter omfattar från den 1 april 2019 cirka 171 000 kvm uthyrbar area fördelat på 17 fastigheter. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 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 utgjorde fram till den 22 mars koncernens enda externa lånefinansiering. Koncernmoderbolaget emitterade den 22 mars en ytterligare obligation om 350 000 tkr som planeras att slås samman med den ursprungliga obligationen i Logistri Portfolio 1 AB (publ).

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>	<b>2019-01-01- 2019-03-31*</b>	<b>2018-01-01- 2018-03-31</b>
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	12 065	11 523
Driftnetto	11 664	10 980
Förvaltningsresultat	5 900	5 362
Resultat före skatt	5 900	5 362
Resultat per aktie, kr	1,6	1,7
Marknadsvärde	614 140	600 000
Eget kapital per aktie, kr	102,5	98,1
Antal utestående aktier, stycken	2 520 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	6,3	7,2
Belåningsgrad, %	61,1	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,7
Soliditet, %	40,4	39,9
Överskottsgrad, %	96,7	97,3
EPRA NAV per aktie, kr	106,1	98,3
Fastigheternas direktavkastning, %	7,6	7,5

\* För att nyckeltalen ska vara jämförbara med perioden 2018-01-01-2018-03-31 har balansräkningen per 2019-03-31 justerats och poster som påverkats av nyemission och emission av ny obligation som skedde 2019-03-22 samt tilläggsförvärven som skedde 2019-04-01 har eliminerats vid beräkningen.

### 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 2018-12-31 av en extern och oberoende värderare till 614 140 tkr.

### 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 %.

Per den 22 mars 2019 emitterade bolaget ytterligare en säkerställd obligation om 350 000 tkr, villkorad av tillträde av den förvärvade fastighetsportföljen. Obligationen emitterades till en underkurs om 99,75 % med en fast kupongränta om 4,0 % per år med kvartalsvisa ränteutbetalningar och är amorteringsfri.

Obligationen har i övrigt likalydande villkor och löptid som den tidigare obligationen. Efter periodens utgång har en "written procedure" inletts med avsikt att den nya obligationen skall sammanläggas med den tidigare obligationen.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 472 (237) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 2 520 000 stycken.

Årsstämman 2019-04-04 beslutade om en utdelning på 9,00 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 22 680 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning var den 8 april 2019 samt kommer att vara 28 juni 2019, 27 september 2019, 27 december 2019.

Genom nyemission den 22 mars utställdes 2 370 000 BTA (bevis om Betald Tecknad Aktie) som konverterades till aktier per 13 april 2019. De nyemitterade aktierna omfattades inte av det beslut om utdelning som årsstämman fattade den 4 april. Styrelsen har för avsikt att kalla till extra bolagsstämma i juni 2019 och föreslå stämman att besluta om utdelning motsvarande 2,25 kr per aktie vid de tre avstämningsdagar som infaller efter den extra bolagsstämman.

## 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 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.

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>	<b>2019-01-01- 2019-03-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-03-31</b>
Hysesintäkter	12 065	11 277
Serviceintäkter	-	246
Drift- och underhållskostnader	-155	-360
Fastighetsskatt	-246	-183
<b>Driftnetto</b>	<b>11 664</b>	<b>10 980</b>
Administrationskostnader	-838	-690
Finansiella intäkter	2	-
Finansiella kostnader	-4 928	-4 928
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5 900</b>	<b>5 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 900</b>	<b>5 362</b>
Skatt	-1 882	-955
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 018</b>	<b>4 407</b>
Resultat per aktie, SEK	1,6	1,7
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 520	2 520

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**
*Belopp i tusentals kronor, tkr*
**2019-03-31 2018-12-31**

	2019-03-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	614 140	614 140
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>614 140</b>	<b>614 140</b>
Kundfordringar	-	216
Övriga kortfristiga fordringar	221 543	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 122	1 458
Likvida medel	383 187	24 230
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>613 852</b>	<b>27 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 227 992</b>	<b>641 971</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	495 403	254 384
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>495 403</b>	<b>254 384</b>
Upplåning	364 794	363 616
Uppskjutna skatteskulder	8 892	8 341
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>373 686</b>	<b>371 957</b>
Leverantörsskulder	396	4 998
Aktuella skatteskulder	2 097	2 839
Övriga kortfristiga skulder	349 660	2 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 750	5 645
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>358 903</b>	<b>15 630</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>732 589</b>	<b>387 587</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 227 992</b>	<b>641 971</b>

*Rapporten innefattar nyemission och emission av ny obligation med anledning av tilläggsförvärven som genomfördes efter periodens utgång den 2019-04-01.*

**KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2019-01-01- 2019-03-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-03-31</b>
Resultat efter finansiella poster	5 900	5 362
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	1 178	1 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>7 078</b>	<b>6 540</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av kundfordringar	217	-526
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-4 603	-23 936
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	1 455	1 070
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	995	337
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 142</b>	<b>-16 515</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>		
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-2 520
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-2 520</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>		
Nyemission	237 000	-
Emissionskostnader	-8 270	-
Utlåning	-219 665	-
Upptagande av obligationslån	344 750	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>353 815</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>358 957</b>	<b>-19 035</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>24 230</b>	<b>50 939</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>383 187</b>	<b>31 904</b>
<b>Betalda räntor</b>	<b>-3 750</b>	<b>-3 750</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-01-01- 2019-03-31	2018-01-01- 2018-03-31
Nettoomsättning	602	360
Administrationskostnader	-796	-956
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-194</b>	<b>-596</b>
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-2 916
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-194</b>	<b>-3 512</b>
Koncernbidrag	645	3 738
<b>Resultat före skatt</b>	<b>451</b>	<b>226</b>
Skatt	-	-691
<b>Periodens resultat</b>	<b>451</b>	<b>-465</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-03-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Uppskjutna skattefordringar	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
Kundfordringar	-	193
Fordringar hos koncernföretag	202 742	211 482
Övriga kortfristiga fordringar	220 415	765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 052	1 433
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>432 209</b>	<b>213 897</b>
Likvida medel	368 590	196
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>804 299</b>	<b>217 569</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	2 520	2 520
Fritt eget kapital	450 190	213 383
<b>Eget kapital</b>	<b>452 710</b>	<b>215 903</b>
Leverantörsskulder	369	1 426
Övriga kortfristiga skulder	344 185	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 035	240
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>351 589</b>	<b>1 666</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>804 299</b>	<b>217 569</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 bokslutskommuniké 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 12-19.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två delårsrapporter.

## 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*

Justerat 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 delårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 16 maj 2019.

Stockholm den 16 maj 2019  
Logistri Fastighets AB (publ)  
Org.nr: 559122-8654

Lennart Öman  
*Styrelseordförande*

Patrik von Hacht  
*Styrelseledamot*

Peter Hogren  
*Styrelseledamot*

Mattias Ståhlgren  
*Styrelseledamot*

Henrik Viktorsson  
*Styrelseledamot*

Ulf Attebrant  
*Extern verkställande direktör*

### INFORMATION OM MAR

Informationen i denna halvårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets 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      Halvårsrapport Q2  
2019-11-28      Delårsrapport Q3

### 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 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)