

Logistri Fastighets AB (publ)

Bokslutskommuniké januari – december 2020



KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 289 (27 485¹) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 22 797 (25 996) tkr
- Periodens resultat uppgick till 134 250 (46 797) tkr

HELÅRET JANUARI – DECEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 100 294² (85 907) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 94 450 (81 278) tkr
- Årets resultat uppgick till 164 910 (87 921) tkr

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år.

¹ Periodens hyresintäkter påverkades positivt med 2 357 tkr av aktiverade historiska hyresrabatter hänförliga till förvärv under 2019.

² Serviceintäkter 2020 inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under perioden fortsatt att utvecklats stabilt och positivt. Bolaget har endast marginellt påverkats av covid-19 pandemin.

Driftnettot för året ökade med 16,2 % till 94 450 (81 278) tkr, huvudsakligen till följd av helårseffekter av omförhandlade hyresavtal och indexuppräknning av hyror.

Resultat före skatt ökade till 212 277 (108 012) tkr och påverkas positivt med 162 407 (65 892) tkr avseende orealiserad värdeförändring på fastigheter.

Under perioden har två större hyreskontrakt omförhandlats, motsvarande 16,2 % av hyresintäkterna, väsentligen innebärande förlängning till oförändrad hyra. Bolagets fastighetsportfölj är fortsatt fullt uthyrd med en återstående, hyresviktad, löptid om cirka 9,6 år vid periodens utgång. Hyror har i allt väsentligt betalats enligt avtal, inga rabatter har lämnats till följd av covid-19 och inga hyresförluster konstaterats.

Bolaget har erhållit en marknadsvärdering från ett oberoende värderingsinstitut som redovisar ett marknadsvärde för bolagets fastighetsportfölj om cirka 1 410 mkr, en ökning med cirka 13 % jämfört med motsvarande värdering vid bokslut för 2019.

Under perioden har bolaget mottagit ett flertal affärsförslag för refinansiering av bolagets externa låneskuld. Beslut om refinansiering beräknas ske under mars-april 2021.

Fortsatt bedöms hyresgästernas spridning i olika branschsegment ge en god stabilitet. Risken för större påverkan på bolagets likviditet och resultat bedöms fortsatt som begränsad om inte effekterna av covid-19 ytterligare förvärras.

Löpande har potentiella tilläggsförvärv utvärderats och kontakter med presumtiva parter etablerats för kommande förvärvsmöjligheter. Bolaget avser att intensifiera arbetet under den kommande perioden i samband med att refinansieringen slutförs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har inlett förhandlingar om en långsiktig lånefinansiering av bolagets externa låneskuld som även förväntas ge goda möjligheter för bolagets fortsatta tillväxtstrategi. I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

LOGISTRI FASTIGHETS AB I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ), med org.nr 559122–8654, är ett specialiserat fastighetsbolag med affärsidé att äga, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter med inriktning på lager- och lättindustrifastigheter i Sverige.

Fastighetsbeståndet omfattar 17 fastigheter i Stockholm, Göteborg och södra Sverige i bra lägen för hyresgästernas verksamheter och med direkt närhet till Sveriges största vägar och hamnar. Total uthyrningsbar area är cirka 171 000 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgår per 2020-12-31 till 1 410 300 tkr.

Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017 och är koncernmoderbolag. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017.

Koncernen har som enda externa skuldfinansiering vid utgången av perioden ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

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>	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31 ³
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	24 289	27 485 ¹	100 294 ²	85 907
Driftnetto	22 797	25 996	94 450	81 278
Förvaltningsresultat	11 367	14 703	49 870	42 120
Resultat före skatt	173 687	59 204	212 277	108 012
Resultat per aktie vid årets utgång, kr	27,45	9,57	33,72	17,98
Resultat per genomsnittligt antal aktier, kr	27,45	9,57	33,72	20,27
Marknadsvärde fastigheterna	1 410 300	1 248 200	1 410 300	1 248 200
Eget kapital per aktie, kr	142,24	108,52	142,24	108,52
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	85,45	36,90	26,90	22,40
Belåningsgrad, %	51,41	58,08	51,41	58,08
Räntetäckningsgrad, ggr	2,86	3,29	3,01	2,94
Soliditet, %	46,06	40,72	46,06	40,72
Överskottsgrad, %	93,86	94,58	94,17	94,61
EPRA NRV per aktie vid årets utgång, kr	155,64	113,19	155,64	113,19
Fastigheternas direktavkastning ⁴ , %	6,47	8,30	6,70	6,50

¹ Periodens hyresintäkter påverkades positivt med 2 357 tkr av aktiverade historiska hyresrabatter hänförliga till förvärv under 2019.

² Serviceintäkter 2020 inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

³ Periodens uppgifter påverkas av tilläggsförvärv den 1 april 2019.

⁴ Omräknas direktavkastning som extrapolerat driftnetto motsvarande 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv motsvarar fastigheternas direktavkastning 7,4 procent för helår 2019.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat efter genomförda tilläggsförvärv och koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderades per 2020-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 410 300 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2021-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Bolaget har vid utgången av perioden som enda externa skuldfinansiering ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som 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

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 459 (939) aktieägare.

De största aktieägarna per 2020-12-31 var:

Namn	Andel	Antal aktier
1 Solid Equity AB	13,87%	677 988
2 Nordnet Pensionsförsäkring AB	9,22%	450 634
3 Ståhlgren, Mattias	6,52%	318 679
4 Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	4,63%	226 493
5 Artipelagininvest AB	4,09%	200 000
7 SEB AB, Luxembourg Branch	3,30%	161 578
8 Von Hacht, Patrik	3,22%	157 500
9 LGT Bank LTD	3,05%	149 000
10 Carlsson, P, Anders	2,45%	122 017
10 Farsviken AB	2,45%	120 000
Summa tio största aktieägarna	52,80%	2 583 889
Övriga	47,20%	2 306 111
Totalt	100,00%	4 890 000

Årsstämman den 2 april 2020 beslutade om att ingen utdelning utbetalas, detta i avvaktan på att konsekvenserna för bolaget av pågående covid-19 pandemi kan överblickas.

UTDELNING 2021

Inför årsstämman den 7 april 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 9,00 (-) per aktie, vilket innebär totalt 44 010 000 (-) kr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter före nästa årsstämma. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor per aktie motsvarande totalt 11 002 500 (-) kr per utbetalningstillfälle.

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 samt räntor på interna lån.

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 vidarefakturerar driftskostnader till hyresgästerna. Fastighetsskatt vidarefaktureras till samtliga hyresgäster.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheterna till följd av såväl förändrade kassaflöden som av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för marknads-, likviditets- och finansiering

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter	24 143	27 076 ¹	96 312	85 133
Serviceintäkter	146	409	3 982 ²	774
Drift- och underhållskostnader	-906	-902	-3 498	-2 546
Fastighetsskatt	-586	-587	-2 346	-2 083
Driftnetto	22 797	25 996	94 450	81 278
Administrationskostnader	-2 074	-1 807	-7 106	-5 974
Finansiella intäkter	17	-	32	8
Finansiella kostnader	-9 309	-9 421	-37 247	-32 997
Tomträttsavgäld	-64	-65	-259	-195
Förvaltningsresultat	11 367	14 703	49 870	42 120
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	162 320	44 501	162 407	65 892
Resultat före skatt	173 687	59 204	212 277	108 012
Skatt	-39 437	-12 407	-47 367	-20 091
Periodens resultat	134 250	46 797	164 910	87 921
Resultat per genomsnittligt antal aktie, SEK	27,45	9,57	33,72	20,27
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 338

¹ Periodens hyresintäkter påverkades positivt med 2 357 tkr av aktiverade historiska hyresrabatter hänförliga till förvärv under året

² Övriga serviceintäkter 2020 inkluderar en engångsersättning om 3 000 tkr från tidigare fastighetsägare.

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 410 300	1 248 200
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	25	27
Summa anläggningstillgångar	1 415 244	1 253 146
Kundfordringar	2 004	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	190	3 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 819	6 270
Likvida medel	80 869	38 641
Summa omsättningstillgångar	94 882	49 858
SUMMA TILLGÅNGAR	1 510 126	1 303 004
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	695 557	530 648
Totalt eget kapital	695 557	530 648
Upplåning	-	713 343
Uppskjutna skatteskulder	65 508	22 833
Skuld avseende nyttjanderätt	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	70 427	741 095
Leverantörsskulder	583	3 288
Aktuella skatteskulder	7 303	5 212
Upplåning	721 572	-
Övriga kortfristiga skulder	2 605	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 079	8 661
Summa kortfristiga skulder	744 142	31 261
Summa skulder	814 569	772 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 510 126	1 303 004

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel ink. årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	2 520	240 121	11 743	254 384
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	87 921	87 921
Summa totalresultat 2019-12-31	-	-	87 921	87 921
Transaktioner med aktieägare				
Nyemission	2 370	234 630	-	237 000
Emissionskostnader	-	-12 697	-	-12 697
Skatteeffekt emissionskostnader	-	2 717	-	2 717
Utdelning	-	-	-38 677	-38 677
Summa transaktioner med aktieägare	2 370	224 650	-38 677	188 343
Utgående eget kapital 2019-12-31	4 890	464 770	60 987	530 648
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 890	464 770	60 987	530 648
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	164 910	164 909
Summa totalresultat 2020-12-31	-	-	164 910	164 909
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	4 890	464 770	225 897	695 557

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningsresultat	11 367	14 704	49 870	42 120
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	2 057	2 057	8 228	7 349
Betald skatt	508	-798	-2 608	-798
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 932	15 963	55 490	48 671
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	896	-1 128	-265	-1 523
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 628	-6 216	-2 531	-6 093
Ökning/minskning av leverantörsskulder	408	3 046	-2 705	-1 710
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-332	-3 346	2 934	-3 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 276	8 319	52 923	35 541
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-559 321
Investeringar i befintliga fastigheter	220	-15	307	-815
Kassaflöde från investeringsverksamheten	220	-15	307	-560 136
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Nyemission	-	-	-	237 000
Emissionskostnader	-	-	-	-12 697
Utdelning	-	-11 003	-11 002	-27 675
Upptagande av lån	-	-	-	342 378
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	11 003	11 002	539 006
Periodens kassaflöde	13 496	-2 699	42 228	14 411
Likvida medel vid periodens början	67 373	41 340	38 641	24 230
Likvida medel vid periodens slut	80 869	38 641	80 869	38 641

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-10-01- 2020-12-31	2019-10-01- 2019-12-31	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	1 239	7 746	4 851	11 583
Administrationskostnader	-1 724	-8 132	-6 548	-13 021
Rörelseresultat	-485	-386	-1 697	-1 438
Ränteintäkter från koncernbolag	2 145	2 144	8 577	6 432
Resultat efter finansiella poster	1 660	1 758	6 880	4 994
Koncernbidrag	1 591	14 132	1 591	14 132
Resultat före skatt	3 251	15 890	8 471	19 126
Skatt	1 128	-2 717	-	-2 717
Periodens resultat	4 379	13 173	8 471	16 409

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	217 915	217 915
Kundfordringar	-	-
Fordringar hos koncernföretag	208 228	201 456
Övriga kortfristiga fordringar	725	662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 435	3 034
Likvida medel	1 166	13 513
Summa omsättningstillgångar	212 554	218 665
SUMMA TILLGÅNGAR	430 469	436 580
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	424 236	415 765
Eget kapital	429 126	420 655
Leverantörsskulder	389	2 931
Övriga kortfristiga skulder	-	12 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	954	789
Summa kortfristiga skulder	1 343	15 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	430 469	436 580

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.

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, sid 16.

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 NRV 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.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

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 bokslutskommuniké för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 25 februari 2021.

Stockholm den 25 februari 2021
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Lennart Öman
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 februari 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-04-07 Stämmokommuniké
2021-05-19 Delårsrapport

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma klockan 10:00 den 7 april 2021 i Stockholm. Kallelse publiceras på www.logistri.se. Årsredovisning för 2020 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 17 mars 2021. Där framgår fullständiga redovisningsprinciper.

**FÖR YTTERLIGARE INFORMATION,
VÄNLIGEN KONTAKTA**

Ulf Attebrant, VD

Mail: ulf.attebrant@paretosec.com

Tel: + 46 8 402 53 87

Johan Åskogh, Business Manager

Mail: johan.askogh@paretosec.com

Tel: + 46 8 402 53 81

Logistri Fastighets AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559122–8654

Hemsida: www.logistri.se