



Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari – september 2022

TREDJE KVARTALET JULI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter uppgick till 26 624 (24 380) tkr
- Driftnettot uppgick till 24 251 (22 803) tkr
- Periodens resultat uppgick till 13 371 (11 748) tkr
- NRV per aktie 187,17 (153,66) kr

9 MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2022

- Koncernens hyresintäkter inklusive serviceintäkter uppgick till 78 986 (73 226) tkr
- Driftnetto uppgick till 72 698 (68 541) tkr
- Periodens resultat uppgick till 39 334 (30 623) tkr
- NRV per aktie 187,17 (153,66) kr

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år.

VD-KOMMENTAR

Logistris verksamhet har fortsatt utvecklas stabilt under året med ökad lönsamhet och förbättrat resultat jämfört med samma period föregående år.

Hyresintäkterna ökade med 7,8 % och driftnettot med 6,1 %. Resultat före skatt förbättrades med 26,8 %, framför allt till följd av bättre driftnetto och lägre finansieringskostnader. Bolagets NRV per aktie ökade med 21,8 % till 187,17 kr.

Logistri har en stark finansiell position med låg belåningsgrad och en långsiktig lånefinansiering med fast ränta. Bolaget har fullt uthyrda fastigheter med långa hyresavtal och stabila hyresgäster. Logistris hyresintäkter är inflationskyddade och tillsammans med låga förvaltningskostnader med ett driftsöverskott över 90 % har bolaget sammantaget en låg operativ risk.

Logistris finansiella stabilitet ger oss möjlighet att fortsätta att utveckla av bolaget som en stark aktör i specialistsegmentet lager- och lättindustrifastigheter. Med tanke på den osäkerhet som finns i fastighetsmarknaden bedömer vi att ett starkt Logistri har goda möjligheter att hitta intressanta förvärvsmöjligheter de närmaste åren.

I Portföljen pågår eller utvärderas också ett flertal intressanta utvecklingsprojekt.

Projektportföljen omfattar nya detaljplaner, om/utbyggnadsprojekt tillsammans med hyresgäster, solcellsanläggningar och LED-belysning. Detta kommer ytterligare kunna förbättra driftnettot de kommande åren.

Under slutet av första kvartalet slutfördes förvärvet av fastigheten Kylskåpet 2 i Motala. Affären finansierades med en ny förvärvskredit som även ger goda möjligheter att genomföra ytterliga tilläggsförvärv.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har den 10 mars 2022 slutfört förvärvet av fastigheten Kylskåpet 2 i Motala. Fastigheten är fullt uthyrd med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal.

Bolaget har under perioden erhållit inlösen avseende den placering som bolaget haft i värdepapper. Avkastningen under innehavstiden 19,9%.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

David Träff har av styrelsen utsetts till ny verkställande direktör och förväntas tillträda befattningen i februari 2023. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter periodens utgång.

LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL) 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 och Norden.

Fastighetsbeståndet omfattar 18 fastigheter i Stockholm, Göteborg och södra Sverige i bra lägen för hyresgästernas verksamheter och med direkt närhet till Sveriges större vägar och hamnar.

Total uthyrningsbar area är cirka 183 211m² och marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick den 30 september 2022 till 1 647 603 tkr.

Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017 och är koncernmoderbolag. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017. Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

	2022-07-01- 2022-09-30	2021-07-01- 2021-09-30	2022-01-01- 2022-09-30	2021-01-01- 2021-09-30
<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>				
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	26 624	24 380	78 986	73 226
Driftnetto	24 251	22 803	72 698	68 541
Förvaltningsresultat	16 215	14 250	47 581	38 834
Resultat före skatt	16 373	14 270	49 250	38 834
Resultat per aktie, kr	2,73	2,40	8,04	6,26
Marknadsvärde fastigheterna	1 647 603	1 410 300	1 647 603	1 410 300
Eget kapital per aktie, kr	164,99	139,50	164,99	139,50
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	6,68	6,95	6,48	5,93
Belåningsgrad, %	46,98	49,57	46,98	49,57
Räntetäckningsgrad, ggr	3,95	3,91	3,98	3,31
Soliditet, %	46,50	45,75	46,50	45,75
Överskottsgrad, %	91,09	93,53	92,04	93,60
NRV per aktie, kr	187,17	153,66	187,17	153,66
Fastigheternas direktavkastning, %	5,89	6,46	5,97 ¹	6,47

¹ Den 10 mars 2022 tillträdde fastigheten Kylskåpet 2, effekten på driftnetto omräknat till 12 månader

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat 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 2021-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 572 580 tkr. Efter förvärv av fastigheten Kylskåpet 2 samt investeringar i befintliga fastigheter bedöms värdet på fastigheterna uppgå till 1 647 603 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske senast vid årsskiftet 2022-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

FINANSIERING

Bolaget har som enda externa skuldfinansiering lån hos M&G Investment Management Limited om totalt 774 000 tkr, fördelat på två trancher. Hela lånet är amorteringsfritt, har fast ränta med en löptid om fem år till den 20 maj 2026.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 382 (1 370) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

Årsstämman den 20 april 2022 beslutade om en utdelning om 9,00 (9,00) kr per aktie, vilket innebär totalt 44 010 000 (44 010 000) kr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kr 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 och räntor.

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

För 6 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.

Koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde, vilket baseras på marknadsvärdering utförd av oberoende värderingsinstitut samt verkligt anskaffningsvärde för Kyskåpet 2.

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 finansieringsrisk.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-07-01- 2022-09-30	2021-07-01- 2021-09-30	2022-01-01- 2022-09-30 ¹	2021-01-01- 2021-09-30
Hysesintäkter	26 233	24 192	77 686	72 579
Serviceintäkter	391	188	1 300	647
Drift- och underhållskostnader	-1 705	-990	-4 447	-2 925
Fastighetsskatt	-668	-587	-1 841	-1 760
Driftnetto	24 251	22 803	72 698	68 541
Administrationskostnader	-1 833	-2 854	-7 166 ²	-6 576
Finansiella intäkter	109	-	521	-
Finansiella kostnader	-6 312	-5 699	-18 472	-23 131
Förvaltningsresultat	16 215	14 250	47 581	38 834
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	20	1 669	-
Finansiella tillgångar, orealiserade	158	-	-	-
Resultat före skatt	16 373	14 270	49 250	38 834
Skatt	-3 002	-2 522	-9 916	-8 211
Periodens resultat	13 371	11 748	39 334	30 623
Resultat per aktie, SEK	2,73	2,40	8,04	6,26
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 890

¹ Den 10 mars 2022 tillträdde fastigheten Kylskåpet 2

² 1 357 tkr avser anskaffningskostnad för finansiering av Kylskåpet 2

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-09-30	2021-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 647 603	1 572 580
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	23	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	16 320
Summa anläggningstillgångar	1 652 545	1 593 843
Hysesfordringar	7 300	3 757
Övriga kortfristiga fordringar	782	1 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 994	15 082
Likvida medel	60 343	46 325
Summa omsättningstillgångar	82 419	67 062
SUMMA TILLGÅNGAR	1 734 964	1 660 905
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	806 788	811 463
Totalt eget kapital	806 788	811 463
Upplåning	766 971	692 023
Långfristig leasingkuld	4 919	4 919
Uppskjutna skatteskulder	108 468	103 772
Summa långfristiga skulder	880 358	800 714
Leverantörsskulder	1 236	1 172
Aktuella skatteskulder	1 324	5 218
Övriga kortfristiga skulder	27 201	14 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 057	27 519
Summa kortfristiga skulder	47 818	48 728
Summa skulder	928 176	849 442
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 734 964	1 660 905

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-07-01- 2022-09-30	2021-07-01- 2021-09-30	2022-01-01- 2022-09-30	2021-01-01- 2021-09-30
Förvaltningsresultat	16 112	14 250	47 478	38 834
Betald skatt	-2 020	-2 022	-9 113	-8 692
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	483	459	1 428	4 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 575	12 687	39 793	34 230
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-463	-838	-3 542	-1 320
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	2 170	3 993	2 204	-2 879
Ökning/minskning av leverantörsskulder	682	-3 705	64	16
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-544	3 947	-8 083	2 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 420	16 084	30 436	32 762
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-72 257	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-1 791	-1 097	-1 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 791	-73 354	-1 811
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Amortering av lån	-	-	-	-725 000
Upptagande av lån	-	-204	73 521	690 908
Utdelning	-11 003	-11 003	-33 008	-22 005
Avyttring av långfristiga värdepappersinnehav	16 423	-	16 423	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 420	-11 207	56 936	-56 097
Periodens kassaflöde	21 840	3 086	14 018	-25 146
Likvida medel vid årets början	38 503	52 637	46 325	80 869
Likvida medel vid periodens slut	60 343	55 723	60 343	55 723

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-07-01- 2022-09-30	2021-07-01- 2021-09-30	2022-01-01- 2022-09-30	2021-01-01- 2021-09-30
Nettoomsättning	1 253	1 255	3 949	3 928
Administrationskostnader	-1 673	-1 867	-5 564	-5 213
Rörelseresultat	-420	-612	-1 615	-1 285
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 549	1 549	5 059	5 639
Finansiella intäkter	103	-	103	-
Finansiella kostnader	-3	-	-6	-
Resultat efter finansiella poster	1 229	937	3 541	4 354
<i>Värdeförändringar</i>				
Finansiella tillgångar, realiserade	158	-	-	-
Resultat före skatt	1 387	937	3 541	4 354
Skatt	-	236	-	-
Periodens resultat	1 387	1 173	3 541	4 354

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-09-30	2021-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	12 500	12 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	16 320
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	226 915	243 235
Fordringar hos koncernföretag	130 320	191 747
Övriga kortfristiga fordringar	4	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 564	6 696
Likvida medel	28 654	2 104
Summa omsättningstillgångar	160 542	201 261
SUMMA TILLGÅNGAR	387 457	444 496
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	353 652	394 120
Eget kapital	358 542	399 010
Leverantörsskulder	42	326
Kortfristiga skulder koncernföretag	-	19 056
Övriga kortfristiga skulder	22 291	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 583	15 101
Summa kortfristiga skulder	28 915	45 486
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	387 457	444 496

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 2021, sid 25.

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.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med räntekostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter.

NRV per aktie

("Net Reinstatement Value") Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier.

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde.

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 24 november 2022

Stockholm den 24 november 2022
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Henrik Viktorsson
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna delårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 november 2022.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2023-02-16 Bokslutskommuniké 2022
2023-04-26 Årsstämma 2023

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

Ulf Attebrant, VD
Mail: ulf.attebrant@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 87

Ingeborg Magnusson, IR kontakt
Mail: ingeborg.magnusson@logistri.se
Tel: +46 8 402 51 05

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

Organisationsnummer: 559122-8654
Hemsida: www.logistri.se