

# Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari-mars 2022



### TRE MÅNADER JANUARI – MARS 2022

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 25 622 (24 353) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 23 599 (22 623) tkr
- Periodens resultat uppgick till 12 950 (8 506) tkr
- NRV per aktie 190,18 (157,65) kr

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Under perioden har verksamheten utvecklats väl med förbättrad lönsamhet och stärkta nyckeltal. Hyresintäkterna ökade med 5,2 % och driftnettet med 4,3 %. Periodens resultat förbättrades med 52,2 %, främst som en följd av lägre kostnader för finansiering efter den refinansiering som bolaget slutförde i maj 2021. Det ska även noteras att administrationskostnaderna innehåller 1 357 tkr som avser kostnader i samband med förvärvet av Kylskåpet 2, vilket gör att det underliggande resultatet, rensat för denna engångspost, ökade med cirka 65 % inklusive periodens värdeförändring.

Under slutet av kvartalet slutfördes förvärvet av fastigheten Kylskåpet 2 i Motala med vår nya hyresgäst Holms Attachment AB. Affären var en så kallad sale & leaseback-transaktion där säljaren nu är hyresgäst. I samband med förvärvet tecknade hyresgästen ett nytt tioårigt hyresavtal där hyresgästen ansvarar för driftskostnader och underhåll. Affären finansierades med en ny förvärvskredit från bolagets långivare som även ger stärkta möjligheter att genomföra ytterliga tilläggsförvärv. Ambitionen är nu att fortsätta att utveckla Logistri som en stark aktör i specialistsegmentet lager- och lättindustrifastigheter med flera värdeskapande förvärv.

Under första kvartalet har aktiviteten i marknaden påverkats av kriget i Ukraina med följande effekter på världsekonomin med ökad inflation och stigande räntor. Med en absolut majoritet av bolagets intäkter säkrade mot inflation, låga förvaltningskostnader och att bolaget har säkrat lånefinansiering till fast ränta, bedömer vi att de direkta effekterna blir begränsade för bolaget.

Vi ser fortsatt goda möjligheter att göra förvärv genom att marknaden balanseras och de mest optimistiska uppfattningarna om direktavkastningsnivåer i segmentet lättindustri och lager sannolikt dämpas hos marknadens aktörer.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har den 10 mars 2022 slutfört förvärvet av fastigheten Kylskåpet 2 i Motala med Holms Attachment AB som hyresgäst i fastigheten med ett nytecknat 10-årigt hyresavtal. Fastighetens byggnader omfattar cirka 12 408 kvm uthyrbar area. Hyresavtalet är ett så kallat "double net" avtal där hyresgästen ansvarar för alla löpande drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Fastighetsägaren har endast ansvar för långsiktigt underhåll av tak, fasader och den bärande konstruktionen.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har 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.

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 211m<sup>2</sup> och marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick den 31 mars 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

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2022-01-01- 2022-03-31	2021-01-01- 2021-03-31
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	25 622	24 353
Driftnetto	23 599	22 623
Förvaltningsresultat	14 961	11 367
Resultat före skatt	16 472	11 367
Resultat per aktie, kr	2,65	1,74
Marknadsvärde fastigheterna	1 647 603	1 410 300
Eget kapital per aktie, kr	168,59	143,98
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	6,33	4,86
Belåningsgrad, %	46,98	51,41
Räntetäckningsgrad, ggr	4,03	2,82
Soliditet, %	47,44	46,38
Överskottsgrad, %	92,11	92,90
NRV per aktie, kr	190,18	157,65
Fastigheternas direktavkastning, %	5,73	6,42

### FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat efter genomförd refinansiering 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 från den 20 maj 2021.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 419 (1 005) 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 vidarefakturerar 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>	2022-01-01- 2022-03-31 <sup>1</sup>	2021-01-01- 2021-03-31
Hysesintäkter	25 221	24 211
Serviceintäkter	401	142
Drift- och underhållskostnader	-1 436	-1 143
Fastighetsskatt	-587	-587
<b>Driftnetto</b>	<b>23 599</b>	<b>22 623</b>
Administrationskostnader <sup>2</sup>	-3 326	-1 884
Finansiella intäkter	412	-
Finansiella kostnader	-5 724	-9 372
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>14 961</b>	<b>11 367</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	1 669	-
Finansiella tillgångar, orealiserade	-158	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 472</b>	<b>11 367</b>
Skatt	-3 522	-2 861
<b>Periodens resultat</b>	<b>12 950</b>	<b>8 506</b>
Resultat per aktie (genomsnittligt antal), SEK	2,65	1,74
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890

<sup>1</sup> Den 10 mars 2022 tillträdde fastigheten Kylskåpet 2

<sup>2</sup> 1 357 tkr avser anskaffningskostnad för finansiering av Kylskåpet 2

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2022-03-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 647 603	1 572 580
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	23	24
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16 162	16 320
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 668 707</b>	<b>1 593 843</b>
Hysesfordringar	6 337	3 757
Övriga kortfristiga fordringar	2 553	1 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 740	15 082
Likvida medel	44 317	46 325
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>68 947</b>	<b>67 062</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 737 654</b>	<b>1 660 905</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	824 414	811 463
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>824 414</b>	<b>811 463</b>
Uppskjutna skatteskulder	105 567	103 772
Upplåning	766 005	692 023
Långfristig leasingsskuld	4 919	4 919
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>876 491</b>	<b>800 714</b>
Leverantörsskulder	12 350	1 172
Aktuella skatteskulder	1 962	5 218
Övriga kortfristiga skulder	3 719	14 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 718	27 519
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>36 749</b>	<b>48 728</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>913 240</b>	<b>849 442</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 737 654</b>	<b>1 660 905</b>

**KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2022-01-01- 2022-03-31</b>	<b>2021-01-01- 2021-03-31</b>
Förvaltningsresultat	14 962	11 367
Betald skatt	-4 983	-4 476
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	461	2 057
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>10 440</b>	<b>8 948</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-2 580	-105
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 314	-4 167
Ökning/minskning av leverantörsskulder	11 178	327
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-8 897	-1 283
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 828</b>	<b>3 720</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-72 257	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 097	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-73 354</b>	<b>-</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>		
Upptagande av lån	73 521	-240
Utdelning	-11 003	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>62 518</b>	<b>-240</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2 008</b>	<b>3 480</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>46 325</b>	<b>80 869</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>44 317</b>	<b>84 349</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-01-01- 2022-03-31	2021-01-01- 2021-03-31
Nettoomsättning	1 415	1 003
Administrationskostnader	-1 979	-1 730
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-564</b>	<b>-727</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 549	2 144
Resultat från andelar i andra företag	412	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 397</b>	<b>1 417</b>
<i>Värdeförändringar</i>		
Finansiella tillgångar, orealiserade	-158	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 239</b>	<b>1 417</b>
Skatt	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 239</b>	<b>1 417</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2022-03-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	12 500	12 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16 162	16 320
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>243 077</b>	<b>243 235</b>
Fordringar hos koncernföretag	177 093	191 747
Övriga kortfristiga fordringar	540	714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 334	6 696
Likvida medel	14 871	2 104
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>193 838</b>	<b>201 261</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>436 915</b>	<b>444 496</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	395 358	394 120
<b>Eget kapital</b>	<b>400 248</b>	<b>399 010</b>
Leverantörsskulder	11 404	326
Kortfristiga skulder koncernföretag	18 763	19 056
Övriga kortfristiga skulder	-	11 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 500	15 101
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>36 667</b>	<b>45 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>436 915</b>	<b>444 496</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.

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

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 19 maj 2022.

Stockholm den 19 maj 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 19 maj 2022.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2022-08-25 Delårsrapport Q2  
2022-11-24 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)