

# Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari-september 2020



### TREDJE KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter, inklusive service intäkter, uppgick under perioden till 25 312 (23 148) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 881 (21 600) tkr
- Periodens resultat uppgick till 9 773 (7 373) tkr

### NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Koncernens hyresintäkter, inklusive service intäkter, uppgick under perioden till 76 005 (58 422) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 71 653 (55 282) tkr
- Periodens resultat uppgick till 30 660 (41 124<sup>1</sup>) tkr

*Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år*

<sup>1</sup> I uppgiften för föregående år ingår 21 391 tkr avseende arealiserad värdeförändring hänförlig till förvärv 2019-04-01.

### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Affärsverksamhet och resultat har under verksamhetsårets tre första kvartal fortsatt utvecklats stabilt och positivt. Bolaget har endast marginellt påverkats av covid-19 pandemin. Fortsatt har fokus varit på att hålla en tät och löpande kontakt med våra hyresgäster.

I samband med framgångsrika omförhandlingar och nyuthyrning redovisar bolaget för perioden en ökad intäkt om cirka 3,1 mkr netto, till följd av dels positiva engångsersättningar, dels periodiserade hyresrabatter.

Bolagets fastighetsportfölj är fortsatt fullt uthyrd med en återstående, hyresviktad, löptid om cirka 9,2 år vid periodens utgång. Hyror har i allt väsentligt betalats enligt avtal, inga ytterligare rabatter har lämnats till följd av covid-19 och inga hyresförluster konstaterats.

Fortsatt bedöms hyresgästernas relativt goda 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.

Under perioden har ett antal potentiella tilläggsförvärv utvärderats. Bolaget avser att

intensifiera arbetet under den kommande perioden.

Styrelsen planerar att föreslå en extra bolagsstämma att fatta beslut om utdelning så snart påverkan av den nu negativa utvecklingen av covid-19 situationen i landet kan överblickas.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under tredje kvartalet har tre hyresgäster fortsatt beviljats möjligheten att erlagga hyran månadsvis. Detta har endast en mindre påverkan på bolagets kassaflöde. Bolaget har under perioden påbörjat förhandlingar med ett flertal långgivare med syfte att i god tid före det nuvarande obligationslånets förfall besluta om en betryggande finansiering för bolagets fortsatta utveckling. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Hyresbetalningar för fjärde kvartalet har fortsatt influtit enligt avtal.

Bolaget erhöll en ny marknadsvärdering av bolagets fastighetsportfölj i samband med påbörjad refinansieringsprocess. Marknadsvärdet uppgår enligt värderingsrapport per 2020-10-21 till 1 409 450 (1 248 200) tkr. Värderingen genomfördes av ett oberoende värderingsföretag, CBRE Sweden AB. I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

### LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL) I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ), org.nr 559122-8654, är ett växande 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 större vägar och hamnar. Total uthyrningsbar area är cirka 171 000 m<sup>2</sup>. Bokfört fastighetsvärde för bolaget uppgår för perioden till 1 248 200 (1 198 140) 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>	2020-07-01- 2020-09-30	2019-07-01- 2019-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2019-01-01- 2019-09-30
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	25 312	23 148	76 005	58 422
Driftnetto	23 881	21 600	71 653	55 282
Förvaltningsresultat	12 887	10 688	38 503	27 417
Resultat före skatt	12 891	10 721	38 590	48 808
Resultat per aktie, kr	2,0	1,5	6,3	8,4
Marknadsvärde fastigheterna	1 248 200	1 198 140	1 248 200	1 198 140
Eget kapital per aktie, kr	114,8	98,4	114,8	98,9
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	7,0	6,2	7,5	14,9
Belåningsgrad, %	58,1	60,5	58,1	60,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,8	3,1	2,8
Soliditet, %	42,1	38,5	42,1	38,5
Överskottsgrad, %	94,3	93,3	94,3	94,6
EPRA NAV per aktie, kr	119,9	100,4	119,9	100,4
Fastigheternas direktavkastning, %	7,7	7,2	7,7	6,2*

\* Fastigheternas direktavkastning påverkas av tilläggsförvärv den 1 april 2019. Extrapoleras driftnettot att motsvara 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv.

### FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat utan större negativ påverkan av covid-19 pandemins effekter på den marknad bolaget verkar. Bolagets likvida medel har ökat som en följd av att årsstämman inte beslutat om att utbetala utdelning. Koncernens verksamhet fortsätter med oförändrad inriktning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas av en extern och oberoende värderare en gång per år. Fastigheterna värderades per 2019-12-31 till 1 248 200 (1 198 140) tkr. Ny fastighetsvärdering av fastighetsbeståndet sker enligt plan vid årsskiftet 2020-12-31.

### FINANSIERING

Bolaget har vid utgången av perioden 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 1 120 (652) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 st.

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.

Styrelsen har för avsikt att kalla till en extra bolagsstämma för att föreslå beslut om utdelning för räkenskapsåret 2019, så snart påverkan av den nu negativa utvecklingen av covid-19 situationen i landet kan överblickas.

## 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

Den pågående covid-19 pandemins eventuella långsiktiga effekter kan medföra risker för bolaget som bedöms främst medföra likviditetsvariationer i bolagets periodiska hyresintäkter till följd av att hyresgästernas kontraktsenliga skyldigheter inte i sin helhet uppfylls under året och även risk för, vid en utdragen krissituation, en obeståndssituation för en eller flera hyresgäster. I dagsläget bedömer bolagets ledning risken som begränsad för omfattande intäktsbortfall.

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 et cetera) 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.

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.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2020-07-01- 2020-09-30</b>	<b>2019-07-01- 2019-09-30</b>	<b>2020-01-01- 2020-09-30</b>	<b>2019-01-01- 2019-09-30</b>
Hysesintäkter	22 061	22 977	72 169	58 057
Serviceintäkter	3 251	171	3 836	365
Drift- och underhållskostnader	-844	-962	-2 592	-1 644
Fastighetsskatt	-587	-586	-1 760	-1 496
<b>Driftnetto</b>	<b>23 881</b>	<b>21 600</b>	<b>71 653</b>	<b>55 282</b>
Administrationskostnader	-1 637	-1 541	-5 032	-4 167
Finansiella intäkter	15	3	15	8
Finansiella kostnader	-9 372	-9 374	-28 133	-23 706
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>12 887</b>	<b>10 688</b>	<b>38 503</b>	<b>27 417</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	4	33	87	21 391
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12 891</b>	<b>10 721</b>	<b>38 590</b>	<b>48 808</b>
Skatt	-3 118	-3 348	-7 930	-7 684
<b>Periodens resultat</b>	<b>9 773</b>	<b>7 373</b>	<b>30 660</b>	<b>41 124</b>
Resultat per aktie (genomsnittligt antal), SEK	2,0	1,51	6,3	9,90
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 152

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-09-30	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 248 200	1 248 200
Maskiner och inventarier	26	27
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 253 145</b>	<b>1 253 146</b>
Kundfordringar	2 900	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	448	3 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 933	6 270
Likvida medel	67 373	38 641
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>80 654</b>	<b>49 858</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 333 799</b>	<b>1 303 004</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	561 307	530 648
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>561 307</b>	<b>530 648</b>
Upplåning <sup>1</sup>	-	713 343
Uppskjutna skatteskulder	25 082	22 833
Övriga långfristiga skuld	4 919	4 919
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>30 001</b>	<b>741 095</b>
Leverantörsskulder	175	3 288
Aktuella skatteskulder	7 779	5 212
Upplåning <sup>1</sup>	719 514	-
Övriga kortfristiga skulder	2 776	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 247	8 661
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>742 491</b>	<b>31 261</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>772 492</b>	<b>772 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 333 799</b>	<b>1 303 004</b>

<sup>1</sup> Obligationen löper till 20 maj 2021 och är flyttad från Långfristig skuld till kortfristig skuld.

## KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-07-01- 2020-09-30	2019-07-01- 2019-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2019-01-01- 2019-09-30
Förvaltningsresultat	12 887	10 688	38 503	27 417
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	2 057	2 058	6 171	5 292
Betald skatt	-1 434	-	-3 115	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>13 510</b>	<b>12 746</b>	<b>41 559</b>	<b>32 709</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av kundfordringar	1 877	1 181	-1 161	-395
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-1 452	6 110	-903	123
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-15	-2 165	-3 113	-4 756
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	712	-3 765	3 265	-459
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14 632</b>	<b>14 107</b>	<b>39 647</b>	<b>27 222</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	2 549	-	-559 321
Investeringar i befintliga fastigheter	4	-	87	-800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>4</b>	<b>2 549</b>	<b>87</b>	<b>-560 121</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Nyemission	-	-	-	237 000
Emissionskostnader	-	-	-	-12 697
Upptagande av obligationslån	-	-	-	237 000
Utdelning	-	-11 002	-11 002	-16 672
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-11 002</b>	<b>-11 002</b>	<b>550 009</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>14 636</b>	<b>5 654</b>	<b>28 732</b>	<b>17 110</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>52 737</b>	<b>35 686</b>	<b>38 641</b>	<b>24 230</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>67 373</b>	<b>41 340</b>	<b>67 373</b>	<b>41 340</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-07-01- 2020-09-30	2019-07-01- 2019-09-30	2020-01-01- 2020-09-30	2019-01-01- 2019-09-30
Nettoomsättning	1 139	2 688	3 612	3 837
Administrationskostnader	-1 533	-2 764	-4 824	-4 889
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-394</b>	<b>-76</b>	<b>-1 212</b>	<b>-1 052</b>
Ränteintäkter från koncernbolag	2 144	2 144	6 432	4 288
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 750</b>	<b>2 068</b>	<b>5 220</b>	<b>3 236</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 750</b>	<b>2 068</b>	<b>5 220</b>	<b>3 236</b>
Skatt	-375	-	-1 128	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 375</b>	<b>2 068</b>	<b>4 092</b>	<b>3 236</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-09-30	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Långfristig fordran hos koncernföretag	214 415	214 415
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>217 915</b>	<b>217 915</b>
Kundfordringar	-	-
Fordringar hos koncernföretag	207 492	201 456
Övriga kortfristiga fordringar	562	662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 456	3 034
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>209 510</b>	<b>205 152</b>
Likvida medel	865	13 513
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>428 290</b>	<b>436 580</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	419 858	415 765
<b>Eget kapital</b>	<b>424 748</b>	<b>420 655</b>
Leverantörsskulder	39	2 931
Skatteskulder	1 128	-
Övriga kortfristiga skulder	-	12 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 375	789
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 542</b>	<b>15 925</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>428 290</b>	<b>436 580</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 AB's 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 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.

### 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 delårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 26 november 2020.

Stockholm den 26 november 2020  
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 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 26 november 2020.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-02-25	Delårsrapport 2020
2020-04-07	Årsstämma

### FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Johan Åskogh, Business Manager  
Mail: [johan.askogh@paretosec.com](mailto: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](http://www.logistri.se)