

Logistri Fastighets AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2020



ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 999 (23 015) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 791 (22 018) tkr
- Periodens resultat uppgick till 10 146 (29 733¹) tkr

HALVÅRET JANUARI – JUNI 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 50 108 (35 080) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 47 772 (33 682) tkr
- Periodens resultat uppgick till 20 887 (33 751¹) tkr

Uppgifter inom parentes avser motsvarande period föregående år

¹ I uppgiften för föregående år ingår 21 358 tkr avseende realiserad värdeförändring hänförlig till förvärv 2019-04-01.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under verksamhetsårets två första kvartal utvecklas positivt och har endast marginellt påverkats av följd effekter av covid-19 pandemin.

Bolaget redovisar ökande hyresintäkter och förvaltningsresultat för jämförbar portfölj och även periodens underliggande resultat ökar i jämförelse med motsvarande period föregående år, justerat för den engångseffekt av realiserad värdeförändring som redovisades under kvartal 2, 2019.

Bolagets hyresgäster har generellt klarat att hantera en utmanande period med stor osäkerhet i försäljning, orderingång och lönsamhet. Fortsatt har fokus varit på att hålla en tät och löpande kontakt för att följa verksamheternas utveckling.

Hyrorna har i allt väsentligt betalats enligt avtal, inga rabatter har lämnats och inga hyresförluster konstaterats. Det visar att hyresgästernas relativt goda spridning i olika branschsegment ger en god stabilitet och medför att risken för större påverkan på bolagets likviditet och resultat fortsatt bedöms som begränsad. Detta under förutsättning av att effekterna av covid-19 inte förvärras.

Mot bakgrund av att läget nu bedöms som mer stabilt, återupptar bolaget arbetet med att

identifiera och utvärdera ytterligare tilläggsförvärv med syfte att ytterligare utveckla lönsamheten i fastighetsportföljen.

Under förutsättning av att marknads läget fortsätter att utvecklas stabilt den närmaste tiden, har styrelsen för bolaget för avsikt att kalla till extra bolagsstämma och föreslå stämman att fatta beslut om utdelning för räkenskapsåret 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har tillmötesgått fyra hyresgästers önskemål om att erlagga hyran månadsvis i förskott i stället för kvartalsvis. Detta har endast en mindre påverkan på bolagets kassaflöde. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Överenskommelse har träffats med en hyresgäst om nytt hyresavtal, väsentligen innebärande att en tidigare avtalad ökning av årshyran senareläggs mot att hyresavtalets löptid förlängs med fem år, till 2035, och att en tidigare hyresfordran har reglerats med säljaren av fastigheten. Det nya avtalet bedöms ha en positiv effekt för bolaget.

Hyresbetalningar för augusti har fortsatt influtit enligt avtal. I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter periodens utgång.

LOGISTRI FASTIGHETS AB (PUBL) I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ), med 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 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgår 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>	2020-04-01- 2020-06-30	2019-04-01- 2019-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019-01-01- 2019-06-30
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	25 285	23 209	50 693	35 274
Driftnetto	23 791	22 018	47 772	33 682
Förvaltningsresultat	12 741	10 829	25 616	16 729
Resultat före skatt	12 741	32 187	25 699	38 087
Resultat per aktie, kr	2,1	6,1	4,3	8,9
Marknadsvärde fastigheterna	1 248 200	1 194 140	1 248 200	1 194 140
Eget kapital per aktie, kr	112,8	96,8	112,8	96,8
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	7,4	24,5	7,7	18,1
Belåningsgrad, %	58,1	60,5	58,1	60,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,0	2,8
Soliditet, %	41,8	37,9	41,8	37,9
Överskottsgrad, %	94,1	94,9	94,2	95,5
EPRA NAV per aktie, kr	117,6	95,2	117,6	95,2
Fastigheternas direktavkastning, %	7,6	7,4	7,7	5,6*

* Fastigheternas direktavkastning påverkas av gjort tilläggsförvärv den 1 april 2019, extrapoleras driftnettot att motsvara 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv blir fastigheternas direktavkastning motsvarande 7,4%

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 vid årsskiftet 2020-12-31.

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 1 120 (978) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

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 2020, under förutsättning av att bolagets verksamhet fortsätter utvecklas stabilt den närmaste tiden.

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 kontraktssenliga 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>	2020-04-01- 2020-06-30	2019-04-01- 2019-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019-01-01- 2019-06-30
Hysesintäkter	24 999	23 015	50 108	35 080
Serviceintäkter	286	194	585	194
Drift- och underhållskostnader	-908	-527	-1 748	-682
Fastighetsskatt	-586	-664	-1 173	-910
Driftnetto	23 791	22 018	47 772	33 682
Administrationskostnader	-1 661	-1 788	-3 395	-2 626
Finansiella intäkter	-	3	-	5
Finansiella kostnader	-9 389	-9 404	-18 761	-14 332
Förvaltningsresultat	12 741	10 829	25 616	16 729
<i>Värdetförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-	21 358	83	21 358
Resultat före skatt	12 741	32 187	25 699	38 087
Skatt	-2 595	-2 454	-4 812	-4 336
Periodens resultat	10 146	29 733	20 887	33 751
Resultat per aktie, SEK	2,1	6,1	4,3	8,9
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	3 777

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-06-30	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 248 200	1 248 200
Maskiner och inventarier	26	27
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
Övriga långfristig fordran	-	-
Uppskjutna skattefordringar	-	-
Summa anläggningstillgångar	1 253 145	1 253 146
Kundfordringar	4 777	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	448	3 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 481	6 270
Likvida medel	52 737	38 641
Summa omsättningstillgångar	66 443	49 858
SUMMA TILLGÅNGAR	1 319 588	1 303 004
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	551 535	530 648
Totalt eget kapital	551 535	530 648
Upplåning	717 457	713 343
Uppskjutna skatteskulder	23 727	22 833
Övriga långfristig skuld	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	746 103	741 095
Leverantörsskulder	190	3 288
Aktuella skatteskulder	7 449	5 212
Övriga kortfristiga skulder	3 833	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 478	8 661
Summa kortfristiga skulder	21 950	31 261
Summa skulder	768 053	772 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 319 588	1 303 004

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-04-01- 2020-06-30	2019-04-01- 2019-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019-01-01- 2019-06-30
Resultat efter finansiella poster	12 741	10 829	25 616	16 729
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	2 057	2 056	4 114	3 234
Betald skatt	-1 193	-	-1 681	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	13 605	12 885	28 049	19 963
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-1 587	-1 792	-3 038	-1 576
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	294	-1 628	549	-5 987
Ökning/minskning av leverantörsskulder	86	2 011	-3 098	-2 591
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 011	-3 503	2 553	3 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 387	7 973	25 015	13 115
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-561 870	-	-561 870
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-800	83	-800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-562 670	83	-562 670
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Nyemission	-	-	-	237 000
Emissionskostnader	-	-4 427	-	-12 697
Återbetalning lån	-	219 665	-	-
Upptagande av obligationslån	-	-2 372	-	342 378
Utdelning	-	-5 670	-11 002	-5 670
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	207 196	-11 002	561 011
Periodens kassaflöde	11 387	-347 501	14 096	11 456
Likvida medel vid årets början	41 350	383 187	38 641	24 230
Likvida medel vid periodens slut	52 737	35 686	52 737	35 686

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-04-01- 2020-06-30	2019-04-01- 2019-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2019-01-01- 2019-06-30
Nettoomsättning	1 122	547	2 473	1 149
Administrationskostnader	-1 532	-1 329	-3 291	-2 125
Rörelseresultat	-410	-782	-818	-976
Ränteintäkter från koncernbolag	2 144	2 144	4 288	2 144
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-	-	-
Resultat efter finansiella poster	1 734	1 362	3 470	1 168
Koncernbidrag	-	-645	-	-
Resultat före skatt	1 734	717	3 470	1 168
Skatt	-371	-	-753	-
Periodens resultat	1 363	717	2 717	1 168

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-06-30	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	207 899	201 456
Övriga kortfristiga fordringar	53	662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574	3 034
Summa omsättningstillgångar	208 526	205 152
Likvida medel	1 124	13 513
SUMMA TILLGÅNGAR	427 565	436 580
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	418 482	415 765
Eget kapital	423 372	420 655
Leverantörsskulder	110	2 931
Skatteskulder	753	-
Övriga kortfristiga skulder	-	12 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 330	789
Summa kortfristiga skulder	4 193	15 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	427 565	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 bokslutskommuniké 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 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 halvårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 27 augusti 2020.

Stockholm den 27 augusti 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 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 27 augusti 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-11-26 Delårsrapport kvartal 3
2021-02-25 Bokslutskommuniké 2020

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