

# Logistri Fastighets AB (publ)

Halvårsrapport jan – juni 2018



#### ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 359 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 499 tkr
- Periodens resultat uppgick till 4 317 tkr

#### HALVÅRET JANUARI – JUNI 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 22 636 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 22 479 tkr
- Periodens resultat uppgick till 8 724 tkr

#### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Koncernens resultat och verksamhet har utvecklats som förväntat och bedrivs med oförändrad inriktning med fullt uthyrda fastigheter.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Under perioden pågick beslutad tilläggsinvestering i Örebro Tackjärnet 3. Projektet löper planenligt och förväntas vara slutfört under kvartal 3. Total investering är 4 200 tkr. Hyresintäkten ökar med ca 435 tkr per år t o m 2037-06-14. Inga väsentliga händelser i övrigt har skett under perioden.

#### FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN\*

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	<b>2018-04-01 - 2018-06-30</b>	<b>2018-01-01 - 2018-06-30</b>
Hyresintäkter	11 359	22 636
Driftnetto	11 499	22 479
Förvaltningsresultat	5 487	10 849
Resultat per aktie, kr	1,71	3,46
Bokfört värde fastigheterna	585 890	585 890
Marknadsvärde fastigheterna	600 000	600 000
Eget kapital per aktie, kr (efter beslutad utdelning)	90,8	90,8
Antal utestående aktier, st	2 520 000	2 520 000
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7
Avkastning på eget kapital, %	7,3	7,4
Avkastning på totalt kapital, %	6,7	6,6
Belåningsgrad, %	62,5	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1
Soliditet, %	37,2	37,2
Skuldsättningskvot, ggr	2,1	2,1

\*Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017. Därav saknas jämförelsesiffror.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

#### LOGISTRI FASTIGHETS AB I KORTHET

Logistri Fastighets AB (publ) med org.nr 559122-8654 är ett holdingbolag specialiserat på att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017-08-25 och är koncernmoderbolag. Koncernens fastigheter omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017-10-23.

Direkt under moderbolaget i koncernstrukturen finns det helägda dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) 559124-1574 som har emitterat en obligation om 375 000 tkr, vilken noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag 2017-11-03. Obligationen utgör koncernens enda externa lånefinansiering.

Bolagets VD är Ulf Attebrant och bolaget förvaltas av Pareto Business Management AB.

## FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i oförändrad omfattning med ett fullt uthyrt fastighetsbestånd.

### Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2017. Fastigheterna värderades per 2017-12-31 av en extern och oberoende värderare till 600 000 tkr, inklusive en värderingsmässig portföljpremie om 17 470 tkr.

Skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärdet avser avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv samt tillägg för förvärvskostnader. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2018-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

Under kvartalet har det bokförda värdet ökat med 840 tkr efter pågående tilläggsinvestering som genomförs i fastigheten Örebro Tackjärnet 3.

## FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att bolagets dotterbolag Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en säkerställd obligation om 375 000 tkr. Obligationen 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. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 %.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 339 aktieägare.

Årsstämman 2018-04-09 beslutade om en utdelning på 9,00 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 22 680 TSEK. Beslutad, ännu inte utbetald, utdelning redovisad som en övrig kortfristig skuld i bolagets balansräkning. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Avstämningsdagar för betalning av utdelning var den 11 april 2018, 29 juni 2018 samt kommande år 28 september 2018 och 19 december 2018.

## 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

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 sex fastigheter är uthyrda med avtal där hyresgästerna står för samtliga drifts- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar) samt all fastighetsskatt. För en fastighet, Tallen 58 i Nybro med nybyggnadsår 2010, ansvarar och bekostar bolaget felavhjälpan och planerat underhåll samt vidarefakturerar driftskostnader till hyresgästen.

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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och innebär en avdragsrätt om 30 % av skattemässigt EBITDA och en sänkning av bolagsskatten från 22 % till 20,6 %. Sänkningen av bolagsskatten sker i två steg där sänkningen de två första åren, 2019 och 2020, är till 21,4 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Riksdagen fattade beslut om det justerade förslaget i juni 2018 och det träder ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en begränsad påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT\*

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2018-04-01 - 2018-06-30</b>	<b>2018-01-01 - 2018-06-30</b>
Hysesintäkter	11 359	22 636
Serviceintäkter	246	492
Drift- och underhållskostnader	78	-282
Fastighetsskatt	-184	-367
<b>Driftnetto</b>	<b>11 499</b>	<b>22 479</b>
Administrationskostnader	-1 081	-1 771
Finansiella kostnader	-4 931	-9 859
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>5 487</b>	<b>10 849</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 487</b>	<b>10 849</b>
Skatt	-1 170	-2 125
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 317</b>	<b>8 724</b>
Resultat per aktie, kr	1,71	3,46
Genomsnittligt antal aktier, tusental	2 520	2 520

\*Bolaget registrerades den 25 augusti 2017. Därav saknas jämförelsesiffror.

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**
*Belopp i tusentals kronor, tkr*
**2018-06-30**
**2017-12-31**

	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	585 890	582 530
Uppskjutna skattefordringar	-	1 049
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>585 890</b>	<b>583 579</b>
Kundfordringar	81	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 237	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 561	683
Likvida medel	25 775	50 939
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29 654</b>	<b>54 224</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>615 544</b>	<b>637 803</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	228 926	242 881
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>228 926</b>	<b>242 881</b>
Upplåning	361 261	358 906
Uppskjutna skatteskulder	1 118	398
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>362 379</b>	<b>359 304</b>
Leverantörsskulder	1 807	24 333
Aktuella skatteskulder	2 414	2 269
Övriga kortfristiga skulder	18 515	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 503	6 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>24 239</b>	<b>35 618</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>386 618</b>	<b>394 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>615 544</b>	<b>637 803</b>

## KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2018-04-01 - 2018-06-30</b>	<b>2018-01-01 - 2018-06-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	5 488	10 850
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Finansiella poster	1 177	2 355
Betald skatt	-210	-210
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>6 455</b>	<b>12 995</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Förändring av kundfordringar	445	-81
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 584	-514
Förändring av leverantörsskulder	1 410	-22 526
Förändring av kortfristiga skulder	-6 345	-6 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>381</b>	<b>-16 134</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-840	-3 360
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-840</b>	<b>-3 360</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Utdelning	-5 670	-5 670
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-5 670</b>	<b>-5 670</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-6 129</b>	<b>-25 164</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>31 904</b>	<b>50 939</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>25 775</b>	<b>25 775</b>

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING\*

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2018-04-01 - 2018-06-30	2018-01-01 - 2018-06-30
Nettoomsättning	789	1 149
Administrationskostnader	-1 150	-2 106
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-361</b>	<b>-957</b>
Finansiella intäkter		
Finansiella kostnader		
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-1 148	-4 464
Koncernbidrag	1 986	5 724
<b>Resultat före skatt</b>	<b>77</b>	<b>303</b>
Skatt	-358	-1 049
<b>Periodens resultat</b>	<b>-281</b>	<b>-746</b>

\*Bolaget registrerades den 25 augusti 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017. Därav saknas jämförelsesiffror.

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals kronor, tkr</i>	2018-06-30	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Uppskjutna skattefordringar	-	1 049
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>4 549</b>
Kortfristiga fordringar	223 603	232 901
Likvida medel	7 222	28 413
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>230 825</b>	<b>261 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>234 325</b>	<b>265 863</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	216 206	239 632
<b>Eget kapital</b>	<b>216 206</b>	<b>239 632</b>
Kortfristiga skulder	18 119	26 231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 119</b>	<b>26 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>234 325</b>	<b>265 863</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.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2017, sidorna 9-12. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Vid övergången till den nya standarden har koncernen inte räknat om tidigare perioder i enlighet med IFRS 9 p. 7.2.15. Sedan den 1 januari 2018 tillämpar koncernen även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl. a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17, men intäkter i form av serviceintäkter förekommer genom tilläggsdebitering för elnätsavgifter och försäkring. Koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om.

Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med

föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg

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

### *Avkastning på totalt kapital*

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året

### *Belåningsgrad*

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

### *Räntetäckningsgrad*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

### *Skuldsättningsgrad*

Totala skulder dividerat med eget kapital

### *Soliditet*

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

### *Skuldsättningskvot*

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med summan av finansiella kostnader och amorteringar



### 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 23 augusti 2018.

Stockholm den 23 augusti 2018  
Logistri Fastighets AB (publ)  
Org.nr: 559122-8654

Lennart Öman  
*Styrelseordförande*

Patrik von Hacht  
*Styrelseledamot*

Peter Hogren  
*Styrelseledamot*

Mattias Ståhlgren  
*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 nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 augusti 2018.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-11-27 Delårsrapport  
2019-02-27 Bokslutskommuniké

### 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)