

Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari-mars 2021



TRE MÅNADER JANUARI – MARS 2021

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 24 353 (25 065) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 22 623 (23 981) tkr
- Periodens resultat uppgick till 8 506 (10 741) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under perioden utvecklats stabilt och har inte påverkats av några effekter från den pågående covid-19 pandemin.

Den underliggande intjäningen har fortsatt utvecklats positivt och som förväntat. Redovisade hyresintäkter och resultat har minskat något jämfört med motsvarande period föregående år, främst beroende av att bolaget under första kvartalet 2020 erhöll en engångsersättning i samband med omförhandling av ett större hyresavtal samt högre kostnad för skatt.

Under perioden har bolaget förhandlat ett nytt låneavtal för refinansiering av bolagets externa låneskuld. Bolaget har erhållit fördelaktiga villkor från M&G Investment Management Limited, innebärande drygt 30 procent lägre räntekostnad jämfört med befintlig finansiering, vilket ger goda möjligheter att utveckla värdet i bolaget och att utveckla fastighetsportföljen med nya förvärv.

Logistri avser att lösa tidigare obligationslån dels genom lån från M&G om 700 000 000 kr, dels genom återbetalning med 25 000 000 kr av bolagets likvida medel. Efter refinansiering beräknas bolagets belåningsgrad uppgå till 49,6 procent, enligt extern värdering av fastighetsportföljen per 31 december 2020.

Fortsatt bedöms hyresgästernas 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 förvärras.

I samband med att refinansieringen slutförs i inledningen av andra kvartalet 2021 avser bolaget att intensifiera arbetet med att förvärva ytterligare

välbelägna fastigheter med starka hyresgäster. Fortsatt är strategin att cirka 70 procent av beståndet ska vara fastigheter med långa hyresavtal och stabila kassaflöden och att 30 procent skall ha inriktning på fastigheter i storstadsregioner med möjlighet att utveckla driftnetto och värden.

Under första kvartalet har aktiviteten i marknaden varit hög och bolaget bedömer möjligheterna som goda att, genom goda kontakter med potentiella rådgivare och säljare av fastigheter inom Logistris segment, kunna genomföra tilläggsförvärv som är positiva för bolaget.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Bolaget har efter periodens utgång ingått avtal med M&G Investment Management Limited som långivare avseende ett lån om 700 000 000 kr. Lånet är amorteringsfritt och har en fast ränta samt en löptid om fem år.

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 17 fastigheter i Stockholm, Göteborg och södra Sverige i bra lägen för hyresgästernas verksamheter och med direkt närhet till Sveriges största vägar och hamnar. Total uthyrningsbar area är cirka 171 000 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgick per 2020-12-31 till 1 410 300 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> | 2021-01-01- 2021-03-31 | 2020-01-01- 2020-03-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter | 24 353 | 25 408 |
| Driftnetto | 22 623 | 23 981 |
| Förvaltningsresultat | 11 367 | 12 875 |
| Resultat före skatt | 11 367 | 12 958 |
| Resultat per aktie, kr | 1,74 | 2,20 |
| Marknadsvärde fastigheterna | 1 410 300 | 1 248 200 |
| Eget kapital per aktie, kr | 143,98 | 110,71 |
| Antal utestående aktier, stycken | 4 890 000 | 4 890 000 |
| Avkastning på eget kapital, % | 4,86 | 8,02 |
| Belåningsgrad, % | 51,41 | 58,08 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,82 | 3,07 |
| Soliditet, % | 46,38 | 41,40 |
| Överskottsgrad, % | 92,90 | 94,38 |
| EPRA NRV per aktie, kr | 157,65 | 111,45 |
| Fastigheternas direktavkastning, % | 6,42 | 7,68 |

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat efter genomförda tilläggsförvärv 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 2020-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 410 300 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2021-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

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 1 005 (978) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

Årsstämman den 7 april 2021 beslutade om en utdelning om 9,00 (-) per aktie, vilket innebär totalt 44 010 000 (-) kr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2,25 kronor 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 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 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.

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 finansiering.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 2021-01-01- 2021-03-31 | 2020-01-01- 2020-03-31 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Hysesintäkter | 24 211 | 25 109 |
| Serviceintäkter | 142 | 299 |
| Drift- och underhållskostnader | -1 143 | -840 |
| Fastighetsskatt | -587 | -587 |
| Driftnetto | 22 623 | 23 981 |
| Administrationskostnader | -1 884 | -1 734 |
| Finansiella kostnader | -9 372 | -9 372 |
| Förvaltningsresultat | 11 367 | 12 875 |
| <i>Värdeförändringar</i> | | |
| Fastigheter, orealiserade | - | 83 |
| Resultat före skatt | 11 367 | 12 958 |
| Skatt | -2 861 | -2 217 |
| Periodens resultat | 8 506 | 10 741 |
| Resultat per aktie (genomsnittligt antal), SEK | 1,74 | 2,20 |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 4 890 | 4 890 |

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

| | 2021-03-31 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 1 410 300 | 1 410 300 |
| Nyttjanderättstillgång | 4 919 | 4 919 |
| Maskiner och inventarier | 25 | 25 |
| Summa anläggningstillgångar | 1 415 244 | 1 415 244 |
| Hysesfordringar | 2 109 | 2 004 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 543 | 190 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 633 | 11 819 |
| Likvida medel | 84 349 | 80 869 |
| Summa omsättningstillgångar | 102 634 | 94 882 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 1 517 878 | 1 510 126 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 704 063 | 695 557 |
| Totalt eget kapital | 704 063 | 695 557 |
| Uppskjutna skatteskulder | 66 869 | 65 508 |
| Skuld avseende nyttjanderätt | 4 919 | 4 919 |
| Summa långfristiga skulder | 71 788 | 70 427 |
| Leverantörsskulder | 910 | 583 |
| Aktuella skatteskulder | 4 327 | 7 303 |
| Upplåning | 723 389 | 721 572 |
| Övriga kortfristiga skulder | 3 052 | 2 605 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 349 | 12 079 |
| Summa kortfristiga skulder | 742 027 | 744 142 |
| Summa skulder | 813 815 | 814 569 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 1 517 878 | 1 510 126 |

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 2021-01-01- 2021-03-31 | 2020-01-01- 2020-03-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningsresultat | 11 367 | 12 875 |
| Betald skatt | -4 476 | -488 |
| <i>Ej kassaflödespåverkande poster</i> | | |
| Finansiella poster | 2 057 | 2 057 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | 8 948 | 14 444 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i> | | |
| Ökning/minskning av kundfordringar | -105 | -1 451 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | -4 167 | 255 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | 327 | -3 184 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | -1 283 | 3 564 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 720 | 13 628 |
| <i>Investeringsaktiviteter</i> | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter | - | 83 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | 83 |
| <i>Finansieringsverksamhet</i> | | |
| Uppläggningskostnader | -240 | - |
| Utdelning | - | -11 002 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -240 | -11 002 |
| Periodens kassaflöde | 3 480 | 2 709 |
| Likvida medel vid årets början | 80 869 | 38 641 |
| Likvida medel vid periodens slut | 84 349 | 41 350 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 2021-01-01- 2021-03-31 | 2020-01-01- 2020-03-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | 1 003 | 1 351 |
| Administrationskostnader | -1 730 | -1 759 |
| Rörelseresultat | -727 | -408 |
| Ränteintäkter från koncernbolag | 2 144 | 2 144 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 417 | 1 736 |
| Koncernbidrag | - | - |
| Resultat före skatt | 1 417 | 1 736 |
| Skatt | - | -382 |
| Periodens resultat | 1 417 | 1 354 |

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

| <i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i> | 2021-03-31 | 2020-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Andelar i dotterbolag | 3 500 | 3 500 |
| Långfristig koncernintern fordring | 214 415 | 214 415 |
| Summa anläggningstillgångar | 217 915 | 217 915 |
| Kundfordringar | 200 | - |
| Koncerninterna fordringar | 208 228 | 208 228 |
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 725 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 587 | 2 435 |
| Likvida medel | 861 | 1 166 |
| Summa omsättningstillgångar | 213 876 | 212 554 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 431 791 | 430 469 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Aktiekapital | 4 890 | 4 890 |
| Fritt eget kapital | 425 653 | 424 236 |
| Eget kapital | 430 543 | 429 126 |
| Leverantörsskulder | 359 | 389 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 889 | 954 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 248 | 1 343 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 431 791 | 430 469 |

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 2020, sid 18.

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 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.

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 20 maj 2021.

Stockholm den 20 maj 2021
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 20 maj 2021.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-08-26 Delårsrapport Q2
2021-11-25 Delårsrapport Q3

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Anna Karnöskog, Business Manager
Mail: 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