

Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari-mars 2020



TRE MÅNADER JANUARI – MARS 2020

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 25 408 (12 065) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 23 981 (11 664) tkr
- Periodens resultat uppgick till 10 741 (4 018) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under perioden utvecklats stabilt och som förväntat.

Den senare delen av perioden har i stor utsträckning präglats av osäkerhet om vilka effekter en omfattande covid-19 pandemi skulle kunna medföra. Under perioden har fokus varit att hålla en tät kontakt med bolagets hyresgäster för att följa verksamheternas utveckling och aktivt hitta lösningar för hyresgäster som befaras få temporära likviditets eller lönsamhetsproblem. Bolaget har haft stor fördel av att redan från början ha skapat en bra och rak dialog med bolagets hyresgäster och samarbetspartners. Covid-19 pandemin hade en begränsad påverkan på bolagets resultat och likviditet och att cirka 95 % av hyrorna betalats enligt avtal och inga hyresförluster konstaterats.

Fyra hyresgäster, motsvarande cirka 33 % av hyresintäkterna, beviljades inför andra kvartalet anstånd med betalning av kvartalshyran genom att i stället erlägga hyra månadsvis i förskott.

Genom bolagets relativt goda spridning av hyresgästernas branschtillhörighet och verksamhetsområden bedöms risken för större påverkan på bolagets likviditet och resultat som begränsad, givet att effekterna av covid-19 inte förvärras eller fortsätter under hösten.

Under kvartalet redovisar bolaget full effekt av tilläggsförvärvet andra kvartalet, 2019, och de omförhandlingar som genomfördes kring årsskiftet med effekt från 1 januari 2020. Det innebär att i princip samtliga nyckeltal har stärkts och att bolaget är väl rustat för fortsatt utveckling och tillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Som en följd av pågående covid-19 pandemi har fyra hyresgäster beviljats anstånd med hyresbetalning genom att erlägga hyran månadsvis i stället för som avtalat per kvartal i förskott. Av dessa har två hyresgäster begärt ytterligare anstånd med betalning, motsvarande cirka 5 % av bolagets hyresintäkt för perioden. Bolaget bedömer, mot bakgrund av de säkerheter för hyresavtalen som föreligger, att samtliga hyror för perioden kommer att betalas. I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Förhandling har inletts med en hyresgäst om förändringar av hyresavtalet, väsentligen innebärande att en avtalad ökning av årshyran senareläggs mot att hyresavtalets löptid förlängs med fem år ytterligare till 2035 och att en tidigare hyresfordran regleras. Effekten för bolaget bedöms påverka likviditeten med cirka 400 tkr per år under de kommande fem åren. 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 största vägar och hamnar. Total uthyrningsbar area är cirka 171 000 m². Marknadsvärdet för bolagets fastighetsportfölj uppgår per 2020-03-31 till 1 248 200 tkr

Logistri Fastighets AB (publ) registrerades 2017 och är koncernmoderbolag. Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market 2017.

Koncernen har som enda externa skuldfinansiering vid utgången av perioden ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

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

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN¹

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2020-01-01- 2020-03-31	2019-01-01- 2019-03-31
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	25 408	12 065
Driftnetto	23 981	11 664
Förvaltningsresultat	12 875	5 900
Resultat före skatt	12 958	5 900
Resultat per aktie, kr	2,2	1,6
Marknadsvärde fastigheterna	1 248 200	614 140
Eget kapital per aktie, kr	110,7	102,5
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	8,0	6,3
Belåningsgrad, %	58,1	61,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,9
Soliditet, %	41,4	40,4
Överskottsgrad, %	94,4	96,7
EPRA NAV per aktie, kr	111,5	106,1
Fastigheternas direktavkastning, %	7,7	7,6

¹ Den första april 2019 tillträdde en ny fastighetsportfölj med tio fastigheter

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna förvärvades i september 2017 och i april 2019. Fastigheterna värderades per 2019-12-31 av en extern och oberoende värderare till 1 248 200 tkr. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2020-12-31 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 978 (472) 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 meddelar även att styrelsen har ambitionen att kalla till en extra bolagsstämma för beslut om utdelning så snart varaktigheten och effekterna av covid-19 går att överskåda.

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

Efter räkenskapsårets utgång har marknadsförhållandena för bolagets hyresgäster ändrats till följd av den pågående covid-19 pandemin. De eventuella långsiktiga effekter det kan medföra för bolaget bedöms främst medföra likviditetsvariationer i bolagets periodiska hyresintäkter till följd av att hyresgästens kontraktsenliga skyldigheter inte i sin helhet uppfylls under året och även risk för, vid en utdragen krissituation, en obeståndssituation för hyresgästen. 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.

Den 1 januari 2019 trädde de nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningar ikraft. Det 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 %. Maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå är 5 000 tkr. De nya reglerna för ränteavdragsbegränsningar har en begränsad negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge och bedöms till cirka -400 tkr för perioden.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT¹

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-01-01- 2020-03-31	2019-01-01- 2019-03-31
Hysesintäkter	25 109	12 065
Serviceintäkter	299	-
Drift- och underhållskostnader	-840	-155
Fastighetsskatt	-587	-246
Driftnetto	23 981	11 664
Administrationskostnader	-1 734	-838
Finansiella intäkter	-	2
Finansiella kostnader	-9 372	-4 928
Förvaltningsresultat	12 875	5 900
<i>Värdoförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	83	-
Resultat före skatt	12 958	5 900
Skatt	-2 217	-1 882
Periodens resultat	10 741	4 018
Resultat per aktie (genomsnittligt antal), SEK	2,2	1,6
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	2 520

¹ Den första april 2019 tillträdde en ny fastighetsportfölj med tio fastigheter

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2020-03-31	2019-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 248 200	1 248 200
Nyttjanderättstillgång	4 919	4 919
Maskiner och inventarier	27	27
Summa anläggningstillgångar	1 253 146	1 253 146
Hysesfordringar	3 190	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	799	3 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 424	6 270
Likvida medel	41 350	38 641
Summa omsättningstillgångar	53 763	49 858
SUMMA TILLGÅNGAR	1 306 909	1 303 004
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	541 389	530 648
Totalt eget kapital	541 389	530 648
Upplåning	715 401	713 343
Uppskjutna skatteskulder	23 286	22 833
Övriga långfristig skuld	4 919	4 919
Summa långfristiga skulder	743 606	741 095
Leverantörsskulder	104	3 288
Aktuella skatteskulder	6 488	5 212
Övriga kortfristiga skulder	4 362	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 960	8 661
Summa kortfristiga skulder	21 914	31 261
Summa skulder	765 520	772 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 306 909	1 303 004

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-01-01- 2020-03-31	2019-01-01- 2019-03-31
Förvaltningsresultat	12 875	5 900
Betald skatt	-488	-
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Finansiella poster	2 057	1 178
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	14 444	7 087
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>		
Ökning/minskning av kundfordringar	-1 451	217
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	255	-4 603
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-3 184	1 455
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	3 564	995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 628	5 142
<i>Investeringsaktiviteter</i>		
Investeringar i befintliga fastigheter	83	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	83	-
<i>Finansieringsverksamhet</i>		
Nyemission	-	237 000
Emissionskostnader	-	-8 270
Upptagande av obligationslån	-	344 750
Utlåning	-	-219 665
Utdelning	-11 002	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 002	353 815
Periodens kassaflöde	2 709	358 957
Likvida medel vid årets början	38 641	24 230
Likvida medel vid periodens slut	41 350	383 187

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-01-01- 2020-03-31	2019-01-01- 2019-03-31
Nettoomsättning	1 351	602
Administrationskostnader	-1 759	-796
Rörelseresultat	-408	-194
Ränteintäkter från koncernbolag	2 144	-
Resultat efter finansiella poster	1 736	-194
Koncernbidrag	-	645
Resultat före skatt	1 736	451
Skatt	-382	-
Periodens resultat	1 354	451

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2020-03-31	2019-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
Summa anläggningstillgångar	217 915	217 915
Fordringar hos koncernföretag	205 784	201 456
Övriga kortfristiga fordringar	58	662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 183	3 034
Likvida medel	6 828	13 513
Summa omsättningstillgångar	213 853	218 665
SUMMA TILLGÅNGAR	431 768	436 580
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	417 119	415 765
Eget kapital	422 009	420 655
Leverantörsskulder	-	2 931
Skatteskulder	382	-
Övriga kortfristiga skulder	5 356	12 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 021	789
Summa kortfristiga skulder	9 759	15 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	431 768	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.

IFRS 16 Leasing, tillämpas från 1 januari 2019 och ersätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga leasingkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. I egenskap av leasetagare har Logistri gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som det enda. Logistri redovisar från och med tilläggsförvärv 4 april 2019 tomträttsavtal motsvarande cirka 4 919 tkr som tillgång och en motsvarande skuldpost. Tomträttsavgäld kopplade till dessa avtal, som tidigare redovisats inom driftnettot, kommer att redovisas som finansiella kostnader inom finansnettot. Kostnaderna uppskattas för 2020 att uppgå till runt 260 tkr.

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 delårsrapport för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 maj 2020.

Stockholm den 19 maj 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 19 maj 2020.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-08-27 Halvårsrapport 2020
2020-11-26 Delårsrapport Q3, 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