



Logistri Fastighets AB (publ)

Organisationsnummer 559122-8654



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

2017-08-25 – 2017-12-31

Kontaktinformation

Logistri Fastighets AB (publ)

- ett fastighetsbolag förvalt av Pareto Business Management AB

Ulf Attebrant, VD +46 8 402 53 87

ulf.attebrant@paretosec.com

Anna Karnöskog, Business Manager + 46 8 402 53 91

anna.karnoskog@paretosec.com

Logistri Fastighets AB (publ)

c/o Pareto Business Management AB

Box 7415

103 91 Stockholm, Sverige

För mer information relaterat till denna bokslutskommuniké samt finansiell information, vänligen besök

www.logistri.se

Logistri Fastighets AB (publ) i korthet

Logistri Fastigheter AB (publ) är ett fastighetsbolag 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. Koncernen omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Koncernmoderbolagets aktie noterades på AktieTorget 2017-10-23.

Direkt under moderbolaget i koncernstrukturen finns det helägda dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) 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.

VD-kommentar till perioden

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

Väsentliga händelser under perioden augusti 2017 - december 2017

- Logistri Fastighets AB (publ) AB har genom bolagsförvärv förvärvat ett bestånd om åtta fastigheter i södra Sverige som tillsammans omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area. Totalt uppgår marknadsvärdet för fastighetsbeståndet till 600 000 tkr.
- Under fjärde kvartalet genomfördes en fastighetsreglering där fastigheten Tackjärnet 2 reglerades in i Tackjärnet 3. Bolaget äger därefter sju registerfastigheter.
- Efter fusion som genomförts under december 2017 omfattar koncernen 13 (tidigare 21) bolag, varav två kommanditbolag.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL, KONCERNEN

Finansiella nyckeltal	2017-10-01 -	2017-08-25 -
	2017-12-31	2017-12-31*
Hysesintäkter, (tkr)	11 167	11 531
Driftnetto, (tkr)	11 060	11 421
Förvaltningsresultat, (tkr)	3 539	3 654
Resultat före skatt, (tkr)	747	771
Totala tillgångar, (tkr)	637 803	637 803
Eget kapital, (tkr)	242 881	242 881
Likvida medel, (tkr)	50 939	50 939
Bokfört värde fastigheterna, (tkr)	582 530	582 530
Eget kapital per aktie, (kr)	96,4	96,4
Resultat per aktie, (kr)**	0,1	0,1
Avkastning på eget kapital, %	0,1	0,1
Antal utestående aktier (stycken)	2 520 000	2 520 000
Skuldsättningskvot, ggr	1,7	1,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7
Soliditet	38,1 %	38,1 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0 %	100,0 %
Belåningsgrad, %	62,5 %	62,5 %

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

**Årets resultat avser perioden 2017-08-25 – 2017-12-31.

Fastigheterna och hyresavtalen

Logistri Fastighets AB (publ) är ett holdingbolag med säte i Stockholm och moderbolag i en koncern. Genom det helägda dotterbolaget, Logistri Portfolio 1 AB (publ), äger bolaget indirekt (genom helägda dotterbolag) fastigheterna Holje 10:39 i Olofström, Skräddaren 1 i Götene, Sävare 19:12 i Lidköping, Tackjärnet 3 i Örebro, Tallen 58 i Nybro, Tingsryd 3:14 i Tingsryd samt Älgskytten 13 i Jönköping.

Fastigheterna är fullt uthyrda med en återstående hyrestid om cirka 14 år.

Byggnaderna är genomgående väl anpassade till hyresgästernas verksamhet och uthyrda till företag som har ledande positioner inom sitt respektive marknads- och produktsegment. Företagen har svenska och nordiska investeringsföretag som ägare, med kompetens och resurser för att tillhandahålla finansiell stabilitet och ge förutsättningar för fortsatt utveckling av de företag som är bolagets hyresgäster.

Kontrakterad hyra för 2017 var 44 280 tkr och hyresgästerna betalar även fastighetsskatten hänförlig till fastigheterna. Som huvudregel ansvarar och bekostar hyresgästerna samtliga drift- och underhållskostnader (även utbyte av byggnadsdelar), vilket gör att bolaget inte är exponerat för större kostnadsrisker under respektive kontraktstid (så kallade "triple-net" avtal). Samtliga kostnader för underhåll, brandskydd, myndighetsbesiktningar, uppvärmning, el, varmvatten, kyla, snöröjning, markskötsel, avfallshantering och liknande betalas av hyresgästerna genom egna abonnemang eller avtal. För två av fastigheterna betalar hyresgästen även en ersättning motsvarande fastighetsägarens kostnad för fastighetsförsäkring.

Undantag i fastighetsportföljen är fastigheten Tallen 58 med nybyggnadsår 2010. Här bekostar hyresgästen löpande driftskostnader och fastighetsägaren ansvarar för och bekostar planerat underhåll.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för koncernen, per 31 december 2017

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

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkt under året uppgick till 11 531 tkr.

Årets resultat

Förvaltningsresultatet under året uppgick till 3 654 tkr och årets resultat uppgick till 240 tkr.

Investeringar och kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 28 680 tkr. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick till 597 728 tkr och utgörs av nyemission, emissionskostnader samt upptagande av nya lån. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -575 470 tkr. Årets kassaflöde uppgick till 50 939 tkr.

Värdering av fastigheter

Bolaget tillämpar verkligt värde metoden. Fastigheterna värderas per balansdagen av en extern och oberoende värderare. Fastigheterna var värderade till 600 000 tkr, inklusive en värderingsmässig portföljpremie om 17 470 tkr per 31 december 2017.

Skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärdet avser avdrag för uppskjuten skatt vid förvärv och tillägg för förvärvskostnader.

Eget kapital

Koncernens eget kapital den 31 december 2017 uppgick till 242 881 tkr med en soliditet om 38,1 %.

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 %.

Moderbolaget

Moderbolaget är Logistri Fastighets AB (publ). Nettoomsättningen för moderbolaget uppgick till 4 998 tkr. Utdelning från dotterbolaget har skett med 0 tkr. Resultat före skatt uppgick till -1 417 tkr. Likvida medel vid periodens slut uppgick till 28 413 tkr. I övrigt är kommentarer rörande koncernens finansiella ställning även hänförliga till moderbolaget.

Aktien och aktieägarna

Bolaget är noterat på AktieTorget och hade 215 registrerade aktieägare den 31 december 2017. Utestående aktier per 31 december 2017 uppgick till 2 520 000 . Under perioden augusti till december har en emission av 2 520 000 nya aktier skett. Ingen utspädning eller ytterligare emission av nya aktier har skett under perioden. De största aktieägarna registrerade hos Euroclear per den 31 december 2017 var;

AKTIEÄGARE

NR	NAMN	ANDEL	ANTAL AKTIER
1	Ålandsbanken ABP	14,83 %	373 624
2	Nordnet Pensionsförsäkring AB	4,68 %	117 964
3	LGT Bank Ltd	4,33 %	109 000
4	Göran Källebo	3,97 %	100 000
5	Mattias Ståhlgren	3,97 %	100 000
6	Patrik von Hacht	3,97 %	100 000
7	UBS Switzerland AG	3,17 %	80 000
8	Rolf Nilsson Aktiebolag	2,38 %	60 000
9	Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	1,99 %	50 045
10	Anders Carlsson	1,98 %	50 000
	Summa 10 största aktieägare:	45,27 %	1 140 633
	Övriga aktieägare:	54,73 %	1 379 367
	Totalt	100 %	2 520 000

Utdelning 2018

Inför årsstämman den 9 april 2018 föreslår styrelsen en utdelning om 9,00 kr per aktie, vilket innebär totalt 22 680 tkr. Utbetalning av utdelningen föreslås ske vid fyra tidpunkter under året med fyra lika stora delbetalningar. Detta innebär att vid varje delbetalning ska 2,25 kr per aktie utbetalas, totalt 5 670 tkr. Avstämningsdagar för utdelningen föreslås av styrelsen bli den 12 april 2018, 29 juni 2018, 28 september 2018 och 19 december 2018.

Anställda

Koncernen har inte haft några anställda under perioden. Ingen ersättning har betalats ut till styrelsemedlemmarna under perioden. Företaget och fastigheterna förvaltas genom avtal med Pareto Business Management AB.

Transaktioner med närstående

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2017-08-25. Per 2017-08-25 har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag och bedöms ej längre vara närstående.

Pareto Securities AB ingår i samma koncern som Pareto Business Management AB. När moderbolaget var del av Pareto-koncernen genomförde Pareto Securities AB tjänster åt moderbolaget för ett arvode som uppgick till 22 516 tkr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Risk för koncernen involverar risk för vakanser till följd av hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal eller obestånd.

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 felavhjälpande 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.

Redovisningsprinciper

Logistri Fastighets AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS). Bolaget publicerar fem årliga rapporter, en halvårsrapport, två kvartalsrapporter, en bokslutskommuniké och en årsredovisning.

Denna bokslutskommuniké är för koncernen upprättad i enlighet med IAS 34 och för moderbolaget i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Revision

Denna rapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Årsstämma

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 14:00 den 9 april 2018 i Pareto Business Managements lokaler, Berzelii Park 9, Stockholm. Kallelse publiceras på www.logistri.se. Årsredovisning för 2017 finns tillgänglig på bolagets hemsida från den 26 februari 2018. Där framgår även fullständiga redovisningsprinciper.

Finansiell kalender

2018-04-09
2018-05-24

Årsstämma 2018
Kvartalsrapport: Q1 2018

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tkr	2017-10-01 - 2017-12-31	2017-08-25 - 2017-12-31
Nettoomsättning	11 167	11 531
Drift- och underhållskostnader	-107	-110
Driftnetto	11 060	11 421
Administrativa kostnader	-2 507	-2 589
Finansiella kostnader	-5 014	-5 178
Förvaltningsresultat	3 539	3 654
<i>Förändringar i marknadsvärde</i>		
Fastigheter, orealiserade	-2 792	-2 883
Resultat före skatt	747	771
Skatt	-514	-531
Periodens resultat	232	240
Vinst per aktie, Kr	-	0,10
Genomsnittligt antal aktier, tusental	-	2 520

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tkr	2017-12-31
TILLGÅNGAR	
Förvaltningsfastigheter	582 530
Summa anläggningstillgångar	582 530
Övriga fordringar	4 334
Likvida medel	50 939
Summa omsättningstillgångar	55 273
Summa tillgångar	637 803

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31
Eget kapital	242 881
Totalt eget kapital	242 881
Uppskjuten skatteskuld	398
Upplåning	358 906
Summa långfristiga skulder	359 304
Leverantörsskulder	24 333
Aktuella skatteskulder	2 269
Övriga skulder	2 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 019
Summa kortfristiga skulder	35 618
Summa eget kapital och skulder	637 803

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL, KONCERNEN

Bolagets registrerades 2017-08-25

Belopp i tkr	Aktiekapital	Överkursfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Bolagsbildning	500			500
Nedsättning av aktiekapital	-500			-500
Nyemission*	2 520	240 120		242 640
Periodens resultat			240	240
Summa				242 881
Eget kapital 31 december 2017**	2 520	240 120	240	242 881

*Överkursfonden har minskats med emissionskostnader om 12 000 tkr varav skatteeffekt uppgår till 2 641 tkr (22%).

** Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN, KONCERNEN

Belopp i TKR	2017-10-01 - 2017-12-31	2017-08-25 - 2017-12-31
Driftnetto	11 060	11 421
Administrationskostnader	-2 507	-2 589
Erlagd ränta	-3 791	-3 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 762	5 040
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av övriga fordringar	-3 900	-2 530
Ökning/minskning av leverantörsskulder	24 111	24 193
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-1 739	1 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 234	28 680
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-10 100	-575 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 100	-575 470
Finansieringsverksamheten		
Bildande	-	500
Nedsättning av aktiekapital	-	-500
Nyemission	-	252 000
Emissionskostnader	-12 000	-12 000
Upptagande av lån	-	357 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-12 000	597 728
Årets kassaflöde	1 134	50 939
Likvida medel vid periodens början	49 805	-
Likvida medel vid periodens slut	50 939	50 939

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	2017-10-01 - 2017-12-31	2017-08-25 - 2017-12-31
Nettoomsättning	4 840	4 998
Administrationskostnader	-5 895	-6 087
Rörelseresultat	-1 055	-1 089
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-8 377	-8 650
Koncernbidrag	8 059	8 322
Resultat före skatt	-1 372	-1 417
Skatt	-1 541	-1 591
Periodens resultat	-2 913	-3 008

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	2017-12-31
TILLGÅNGAR	
Andelar i dotterbolag	3 500
Summa anläggningstillgångar	3 500
Övriga fordringar	233 950
Likvida medel	28 413
Summa omsättningstillgångar	262 363
Summa tillgångar	265 863
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Aktiekapital	2 520
Överkursfond	240 120
Årets resultat	-3 008
Eget kapital	239 632
Övriga skulder	26 231
Summa kortfristiga skulder	26 231
Summa eget kapital och skulder	265 863

ALLMÄN INFORMATION OCH VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Logistri Fastighets AB är ett fastighetsbolag som registrerades i augusti 2017. Bolaget äger ett kommersiellt fastighetsbestånd med sju fastigheter i södra Sverige. Holdingbolaget, Logistri Fastighets AB (publ), är ett publikt aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Bolagets aktier är listade på AktieTorget under kortnamn LOGIST.

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 – Interim Financial Reporting. De finansiella rapporterna är upprättade i enlighet med gällande IFRS standarder och tolkningar. Moderbolaget redovisas i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper se kommande årsredovisning för 2017.

Bokslutskommunikén för Logistri Fastighets AB (publ) godkändes av styrelsen den 19 februari 2018.

Stockholm den 19 februari 2018

Logistri Fastighets AB (publ)

Organisationsnummer 556944-5843



Lennart Öman
Styrelseordförande



Patrik von Hacht
Styrelseledamot



Peter Hogren
Styrelseledamot



Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot



Ulf Attebrant
Verkställande direktör

DEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital i relation till totala tillgångar

IFRS

International Financial Reporting Standards.
Internationella redovisningsstandarder som
börsnoterade bolag inom EU ska tillämpa sedan
2005.

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus
finansiella intäkter dividerat med finansiella
kostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt exklusive värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets
aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital

Återstående hyrestid

Återstående genomsnittlig hyrestid viktad med
hyra per fastighet.

Skuldsättningskvot

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hyesintäkter i förhållande till totalt hyresvärde.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas
marknadsvärde.