

Logistri Fastighets AB (publ)

Delårsrapport januari-september 2019



TREDJE KVARTALET JULI-SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 22 977 (11 524) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 21 600 (11 152) tkr
- Periodens resultat uppgick till 7 373 (4 279) tkr

NIO MÅNADER JANUARI – SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 58 057 (34 160) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 55 282 (33 631) tkr
- Periodens resultat uppgick till 41 124 (13 003) tkr

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets verksamhet har efter tilläggsförvärvet i våras utvecklats stabilt och planenligt.

Under perioden har fokus fortsatt varit att utveckla ett bra och nära samarbete med bolagets hyresgäster och därmed ha möjlighet att identifiera utvecklings- och förbättringsmöjligheter. Under perioden har bolaget tecknat ett avtal med Tingsryds kommun om en ny detaljplan för fastigheten Tingsryd 3:14 för ett möjligt utvecklingsprojekt tillsammans med vår hyresgäst Orthex Group. En mindre tilläggsinvestering genomfördes i samband med förvärvet av Spjutet 1 i Falköping för hyresgästen LEAX Group. Projektet har slutförts under perioden och bidrar positivt till driftnettot för fastigheten.

Av bolagets fastighetsportfölj kommer cirka 90 % av hyresintäkterna från hyresavtal där hyresgästen står för alla löpande drifts- och underhållskostnader, vilket gör att bolagets resultat och kassaflöde påverkas marginellt av kostnadsvariationer i den löpande fastighetsförvaltningen. Ett naturligt led i långsiktig fastighetsägande är att ge hyresgästerna så goda förutsättningar som möjligt för sin affärsverksamhet. Under perioden har bolaget tagit flera initiativ för att minska hyresgästernas driftskostnader och därmed bidra till hyresgästernas långsiktiga lönsamhet och vilja att betala marknadsmässiga hyror. Framför allt prioriteras åtgärder för energieffektivisering och upphandling av el, värme och VA.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Efter genomförd nyemission och förvärv av den nya fastighetsportföljen med 10 fastigheter under kvartal 2 har verksamheten inriktats på att säkerställa förvaltningskvalitet och att bolaget har uppfyllt åtaganden mot bolagets intressenter.

Under perioden har två dotterbolag som förvärvades den 1 april fusionerats, genom så kallad uppströms fusioner, i enlighet med beslutad plan för förvärvsstrukturen.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har 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 lager- och lättindustrifastigheter i Sverige. Fastigheterna är belägna i Stockholm och södra Sverige i goda lägen med direkt närhet till Sveriges största vägar och hamnar. Ingen hyresgäst representerar mer än cirka 12 % av hyresflödena och avsikten är att minska denna andel ytterligare via framtida förvärv. Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad är fortsatt 100 %.

Logistri Fastighets AB (publ) registrerades den 25 augusti 2017 och är koncernmoderbolag. Koncernens fastigheter omfattar från den 1 april 2019 cirka 171 000 kvm uthyrbar area fördelat på 17 fastigheter med en genomsnittlig återstående hyrestid om cirka nio år.

Koncernmoderbolagets aktie noterades på Spotlight Stock Market den 23 oktober 2017.

Koncernen har ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr som enda externa skuldfinansiering. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Bolagets verkställande direktör 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>	2019-07-01- 2019-09-30	2018-07-01- 2018-09-30	2019-01-01- 2019-09-30	2018-01-01- 2018-09-30
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter	23 148	11 524	58 422	34 160
Driftnetto	21 600	11 152	55 282	33 631
Förvaltningsresultat	10 688	5 411	27 417	16 260
Resultat före skatt	10 721	5 411	48 808	16 260
Resultat per aktie, kr	1,5	1,7	8,4	5,2
Marknadsvärde fastigheterna	1 198 140	600 000	1 198 140	600 000
Eget kapital per aktie, kr	98,4	92,5	98,9	92,5
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	2 520 000	4 890 000	2 520 000
Avkastning på eget kapital, %	6,2	7,4	14,9	7,3
Belåningsgrad, %	60,5	62,5	60,5	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1	2,8	2,1
Soliditet, %	38,5	37,8	38,5	37,8
Överskottsgrad, %	93,3	95,3	94,6	96,5
EPRA NAV per aktie, kr	100,4	93,2	100,4	93,2
Fastigheternas direktavkastning, %	7,2	7,4	6,2*	7,5

* Fastigheternas direktavkastning påverkas av tilläggsförvärv den 1 april 2019. Extrapoleras driftnettot att motsvara 12 månader baserat på driftnetto från totalt bestånd efter tilläggsförvärv.

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 i den första portföljen värderades per den 31 december 2018 och den nya fastighetsportföljen under februari 2019. Värdering har utförts av externa och oberoende värderare till ett bedömt marknadsvärde om 1 198 140 tkr.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att bolagets dotterbolag Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market.

Bolaget emitterade i dotterbolaget Logistri Portfolio 1 AB (publ) ett första säkerställt obligationslån om 375 mkr (ISIN SE0010413989) i samband med förvärvet av en portfölj med 7 fastigheter den 3 oktober 2017. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 % och

noterades på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag den 3 november 2017.

I samband med förvärvet den 1 april 2019 av ytterligare en portfölj bestående av 10 fastigheter emitterade bolaget ett andra säkerställt obligationslån om 350 000 tkr (ISIN SE0012455020) i moderbolaget Logistri Fastigheter AB (publ). Obligationen emitterades till en underkurs om 99,75 %. Genom ett skriftligt förfarande som inleddes den 17 april 2019 godkände obligationsinnehavarna en omstrukturering (även kallad "Restructuring") under villkoren för obligationen, villkoren för dotterbolagets obligation och i enlighet med det skriftliga förfarandet, innebärande att den första obligationslånet utökades från 375 000 tkr till 725 000 tkr och det andra obligationslånet genom bland annat ett byte av obligationer stängdes ner. Omstruktureringen avslutades den 18 juni 2019. Koncernen har därmed som enda externa skuldfinansiering vid utgången av perioden ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr, med ISIN SE0010413989, som är noterat 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 652 (339) aktieägare. Totalt emitterade aktier var vid periodens utgång 4 890 000 stycken.

Årsstämman den 4 april 2019 beslutade om en utdelning på 9,00 kr per aktie, vilket utgör en total utdelning om 22 680 tkr. Utbetalning av utdelningen sker vid fyra tidpunkter.

Avstämningsdagar för utbetalning av utdelning var den 8 april 2019, 28 juni 2019, 27 september 2019 samt kommer att vara 27 december 2019.

Genom nyemission den 22 mars 2019 utställdes 2 370 000 BTA (bevis om Betald Tecknad Aktie) som konverterades till aktier per den 13 april 2019. De nyemitterade aktierna omfattades inte av det beslut om utdelning som årsstämman fattade den 4 april 2019. Vid extra bolagsstämma den 13 juni 2019 beslutades om utdelning motsvarande 2,25 kr per aktie vid de tre avstämningsdagar som infaller efter den extra bolagsstämman. Det innebär att beslutet inte avviker från nuvarande/tidigare beslutade utdelningspolicy om 2,25 kr per aktie och utdelningstillfälle, vilket medför en sammanlagt total utdelning om 9 kr per aktie och kalenderår. Total beslutad utdelning till bolagets aktieägare är därmed 38 677 500 tkr för 2019.

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 obestand 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.

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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-07-01- 2019-09-30	2018-07-01- 2018-09-30	2019-01-01- 2019-09-30	2018-01-01- 2018-09-30
Hysesintäkter	22 977	11 524	58 057	34 160
Serviceintäkter	171	181	365	673
Drift- och underhållskostnader	-962	-182	-1 644	-464
Fastighetsskatt	-586	-371	-1 496	-738
Driftnetto	21 600	11 152	55 282	33 631
Administrationskostnader	-1 541	-811	-4 167	-2 582
Finansiella intäkter	3	-	8	-
Finansiella kostnader	-9 374	-4 930	-23 706	-14 789
Förvaltningsresultat	10 688	5 411	27 417	16 260
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	33	-	21 391	-
Resultat före skatt	10 721	5 411	48 808	16 260
Skatt	-3 348	-1 132	-7 684	-3 257
Periodens resultat	7 373	4 279	41 124	13 003
Resultat per aktie (genomsnittligt antal), SEK	1,51	1,70	9,90	5,16
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	2 520	4 152	2 520

BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

2019-09-30 2018-12-31

	2019-09-30	2018-12-31
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 198 140	614 140
Maskiner och inventarier	28	-
Övriga långfristig fordran	5 153	-
Uppskjutna skattefordringar	3 261	-
Summa anläggningstillgångar	1 206 582	614 140
Kundfordringar	611	216
Övriga kortfristiga fordringar	5 528	1 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 734	1 458
Likvida medel	41 340	24 230
Summa omsättningstillgångar	50 213	27 831
SUMMA TILLGÅNGAR	1 256 795	641 971
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	483 851	254 384
Totalt eget kapital	483 851	254 384
Upplåning	711 286	363 616
Uppskjutna skatteskulder	10 268	8 341
Övriga långfristig skuld	5 153	-
Summa långfristiga skulder	726 707	371 957
Leverantörsskulder	242	4 998
Aktuella skatteskulder	8 698	2 839
Övriga kortfristiga skulder	25 027	2 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 270	5 645
Summa kortfristiga skulder	46 237	15 630
Summa skulder	772 944	387 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 256 795	641 971

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-07-01- 2019-09-30	2018-07-01- 2018-09-30	2019-01-01- 2019-09-30	2018-01-01- 2018-09-30
Förvaltningsresultat	10 688	5 411	27 417	16 260
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	2 058	1 177	5 292	3 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	12 746	6 588	32 709	19 793
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i>				
Ökning/minskning av kundfordringar	1 181	-24	-395	-24
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	6 110	1 197	123	602
Ökning/minskning av leverantörsskulder	-2 165	-1 779	-4 756	-24 305
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	-3 765	1 810	-459	-4 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 107	7 792	27 222	-8 342
<i>Investeringsaktiviteter</i>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	2 549	-420	-559 321	-3 780
Investeringar i befintliga fastigheter	-	-	-800	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 549	-420	-560 121	-3 780
<i>Finansieringsverksamhet</i>				
Nyemission	-	-	237 000	-
Emissionskostnader	-	-	-12 697	-
Upptagande av obligationslån	-	-	342 378	-
Utdelning	-11 002	-5 670	-16 672	-11 340
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 002	-5 670	550 009	-11 340
Periodens kassaflöde	5 654	1 702	17 110	-23 462
Likvida medel vid årets början	35 686	25 775	24 230	50 939
Likvida medel vid periodens slut	41 340	27 477	41 340	27 477
Betalda räntor	-7 250	-3 750	-18 250	-11 250

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-07-01- 2019-09-30	2018-07-01- 2018-09-30	2019-01-01- 2019-09-30	2018-01-01- 2018-09-30
Nettoomsättning	2 688	634	3 837	1 783
Administrationskostnader	-2 764	-776	-4 889	-2 882
Rörelseresultat	-76	-142	-1 052	-1 099
Ränteintäkter från koncernbolag	2 144	-	4 288	-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-111	-	-4 575
Resultat efter finansiella poster	2 068	-253	3 236	-5 674
Koncernbidrag	-	142	-	5 866
Resultat före skatt	2 068	-111	3 236	192
Skatt	-	-	-	-1 049
Periodens resultat	2 068	-111	3 236	-857

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-09-30	2018-12-31
Tillgångar		
Andelar i dotterbolag	11 154	3 500
Långfristig koncernintern fordring	214 415	-
Uppskjutna skattefordringar	2 717	-
Summa anläggningstillgångar	228 286	3 500
Kundfordringar	-	193
Fordringar hos koncernföretag	192 295	211 482
Övriga kortfristiga fordringar	1 148	765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	813	1 433
Likvida medel	7 822	196
Summa omsättningstillgångar	202 078	217 569
SUMMA TILLGÅNGAR	430 364	217 569
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	4 890	2 520
Fritt eget kapital	402 592	213 383
Eget kapital	407 482	215 903
Leverantörsskulder	-	1 426
Övriga kortfristiga skulder	22 005	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	877	240
Summa kortfristiga skulder	22 882	1 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	430 364	217 569

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 5 153 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 2019 att uppgå till runt 195 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 2018, sidorna 12-19.

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 28 november 2019.

Stockholm den 28 november 2019
Logistri Fastighets AB (publ)
Org.nr: 559122-8654

Lennart Öman
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Henrik Viktorsson
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 28 november 2019.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2020-02-27 Bokslutskommuniké 2019
2020-04-02 Årsstämma

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