

# Logistri Fastighets AB (publ)

Halvårsrapport januari – juni 2021



#### ANDRA KVARTALET APRIL – JUNI 2021

- Koncernens hyresintäkter, inklusive serviceintäkter, under perioden uppgick till 24 493 (25 285) tkr
- Driftnettot under perioden uppgick till 23 115 (23 791) tkr
- Periodens resultat uppgick till 10 370 (10 146) tkr

#### HALVÅRET JANUARI – JUNI 2021

- Koncernens hyresintäkter, inklusive serviceintäkter, under perioden uppgick till 48 846 (50 693) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 45 738 (47 772) tkr
- Periodens resultat uppgick till 18 875 (20 887) tkr

#### VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Bolagets affärsverksamhet och resultat har under verksamhetsårets två första kvartal utvecklas positivt och har inte påverkats av följd effekter av covid-19 pandemin.

Bolagets förvaltningsresultat ökade med 3,7 % till 13 217 tkr (12 741 tkr) och underliggande hyresintäkter ökade första halvåret med 2,8 %, motsvarande cirka 1 300 mkr, jämfört med samma period 2020, efter justering för den engångsersättning som bolaget netto erhöll i samband med uthyrning till ny hyresgäst i fastigheten Skyttbrink 29.

Under andra kvartalet slutförde bolaget en framgångsrik refinansiering av tidigare obligationslån och bolagets starka kassa möjliggjorde en engångsamortering om 25 000 tkr och bibehållen utdelningsnivå till bolagets aktieägare. Efter refinansiering och amortering har bolaget nått en bedömt trygghetsgrad under 50 %.

#### Hyresgäster

Under perioden har bolagets nyuthyrts den första vakans som uppkommit i portföljen då tidigare hyresgäst flyttat till större lokaler. Per den 7 juni tecknade bolaget ett nytt 3 årigt hyreskontrakt med ny hyresgäst i fastigheten Sillö 6 för 137 kvm kontor. Det nya hyreskontraktet tecknades till cirka 50 % högre hyra än tidigare och i linje med marknadshyran för området. Därmed är fastighetsbeståndet fortsatt fullt uthyrt.

Bolagets hyresgäster har klarat att möta ett fortsatt utmanande marknadsläge, med bland annat ökade kostnader för råmaterial och frakter, och hyrorna har i allt väsentligt betalats enligt avtal, inga rabatter har lämnats och inga hyresförluster konstaterats

#### Utvecklingsprojekt

För fastighetsportföljen pågår arbete med att identifiera långsiktiga utvecklingsprojekt och lönsamma investeringar tillsammans med våra hyresgäster.

Under perioden har arbetet med att långsiktigt utveckla det befintliga beståndet främst fokuserat på följande projekt:

- Örebro, Tackjärnet 3: Utredning för ny detaljplan
- Tingsryd, Tingsryd 3:13: Detaljplan pågår
- Nybro, Tallen 58: Utbyggnad utreds
- Tumba, Lärlingen 2: Fastighetsutveckling

Bolaget bedömer under de kommande åren att genom aktiv utveckling ha möjlighet att realisera ytterligare värde och avser att rapportera pågående projekt utförligare, när säkrare bedömningar om värdepåverkan kan göras, i bland annat kommande årsredovisningar.

#### Planerade förvärv

Efter genomförd refinansiering har bolaget utvärderat ett antal potentiella förvärv, både mindre fastighetsportföljer och enstaka fastigheter. Bolaget har även erhållit preliminära villkor för en förvärvskredit från bolagets långivare. Under hösten kommer förhandlingar om möjliga förvärv fortsätta med ambitionen att nå attraktiva villkor.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Bolaget har under perioden 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 har löst tidigare obligationslån, dels genom lån från M&G samt dels genom återbetalning med 25 000 000 kr från bolagets likvida medel.

Inga väsentliga händelser i övrigt har inträffat 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 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 m<sup>2</sup>. 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>	2021-04-01- 2021-06-30	2020-04-01- 2020-06-30	2021-01-01- 2021-06-30	2020-01-01- 2020-06-30
Hysesintäkter, inklusive serviceintäkter*	24 493	25 285	48 845	50 693
Driftnetto	23 115	23 791	45 738	47 772
Förvaltningsresultat	13 217	12 741	24 584	25 616
Resultat före skatt	13 197	12 741	24 564	25 699
Resultat per aktie, kr	2,1	2,1	3,9	4,3
Marknadsvärde fastigheterna	1 410 300	1 248 200	1 410 300	1 248 200
Eget kapital per aktie, kr	137,1	112,8	137,1	112,8
Antal utestående aktier, stycken	4 890 000	4 890 000	4 890 000	4 890 000
Avkastning på eget kapital, %	6,0	7,4	5,5	7,7
Belåningsgrad, %	49,6	58,1	49,6	58,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,0	3,1	3,0
Soliditet, %	45,0	41,8	45,0	41,8
Överskottsgrad, %	94,4	94,1	93,6	94,2
NRV per aktie, kr	151,1	117,6	151,1	117,6
Fastigheternas direktavkastning, %	6,6	7,6	6,5	7,7

*Notera: Hysesintäkterna i jämförelsetalen för 2020 påverkades positivt av en engångs ersättning om netto cirka 1 300 tkr (650 tkr kvartal 1) vid hyresgästs succession i fastigheten Skyttbrink 29.*

## FINANSIELL UTVECKLING

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

## FASTIGHETS VÄRDERINGAR

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 lån hos M&G Investment Management Limited om 700 000 000 kr. Lånet är amorteringsfritt, har en fast ränta och en löptid om fem år.

### AKTIEN OCH ÄGARNA

Logistri Fastighets AB hade vid periodens utgång 1 293 (1 120) 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.

### 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>	2021-04-01- 2021-06-30	2020-04-01- 2020-06-30	2021-01-01- 2021-06-30	2020-01-01- 2020-06-30
Hyresintäkter*	24 176	24 999	48 387	50 108
Serviceintäkter	317	286	459	585
Drift- och underhållskostnader	-791	-908	-1 935	-1 748
Fastighetsskatt	-587	-586	-1 173	-1 173
<b>Driftnetto</b>	<b>23 115</b>	<b>23 791</b>	<b>45 738</b>	<b>47 772</b>
Administrationskostnader	-1 838	-1 661	-3 722	-3 395
Finansiella kostnader	-8 060	-9 389	-17 432	-18 761
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>13 217</b>	<b>12 741</b>	<b>-24 584</b>	<b>25 616</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Fastigheter, orealiserade	-20	-	-20	83
<b>Resultat före skatt</b>	<b>13 197</b>	<b>12 741</b>	<b>24 564</b>	<b>25 699</b>
Skatt	-2 828	-2 595	-5 689	-4 812
<b>Periodens resultat</b>	<b>10 370</b>	<b>10 146</b>	<b>18 875</b>	<b>20 887</b>
Resultat per aktie, SEK	2,1	2,1	3,9	4,3
Genomsnittligt antal aktier, tusental	4 890	4 890	4 890	4 890

*Notera: Hyresintäkterna i jämförelsetalen för 2020 påverkades positivt av engångs ersättning om netto cirka 1 300 tkr (650 tkr kvartal 1) vid hyresgästs succession i fastigheten Skyttbrink 29.*

**BALANSRÄKNING, KONCERNEN**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 410 300	1 410 300
Maskiner och inventarier	25	25
Nyttjanderättstillgångar	4 919	4 919
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 415 244</b>	<b>1 415 244</b>
Hysesfordringar	2 486	2 004
Övriga kortfristiga fordringar	1 343	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 538	11 819
Likvida medel	52 637	80 869
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>74 004</b>	<b>94 882</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 489 248</b>	<b>1 510 126</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	670 422	695 557
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>670 422</b>	<b>695 557</b>
Upplåning	691 314	-
Uppskjutna skatteskulder	68 196	65 508
Övriga långfristiga skuld	4 919	4 919
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>764 429</b>	<b>70 427</b>
Leverantörsskulder	4 304	583
Aktuella skatteskulder	3 634	7 303
Upplåning	-	721 572
Övriga kortfristiga skulder	36 563	2 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 896	12 079
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>54 397</b>	<b>744 142</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>818 826</b>	<b>814 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 489 248</b>	<b>1 510 126</b>

## KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-04-01- 2021-06-30	2020-04-01- 2020-06-30	2021-01-01- 2021-06-30	2020-01-01- 2020-06-30
Resultat efter finansiella poster	13 217	12 741	24 584	25 616
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	1 572	2 057	3 630	4 114
Betald skatt	-2 194	-1 193	-6 670	-1 681
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>12 595</b>	<b>13 605</b>	<b>21 544</b>	<b>28 049</b>
<b><i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet</i></b>				
Ökning/minskning av kundfordringar	-377	-1 587	-482	-3 038
Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar	-2 705	294	-6 872	549
Ökning/minskning av leverantörsskulder	3 394	86	3 721	-3 098
Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder	50	-1 011	-1 233	2 553
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 957</b>	<b>11 387</b>	<b>16 678</b>	<b>25 015</b>
<b><i>Investeringsaktiviteter</i></b>				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	-20	-	-20	83
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-20</b>	<b>-</b>	<b>-20</b>	<b>83</b>
<b><i>Finansieringsverksamhet</i></b>				
Amortering av lån	-725 000	-	-725 000	-
Upptagande av lån	691 353	-	691 113	-
Utdelning	-11 002	-	-11 002	-11 002
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-44 649</b>	<b>-</b>	<b>-44 889</b>	<b>-11 002</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-31 712</b>	<b>11 387</b>	<b>-28 232</b>	<b>14 096</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>84 349</b>	<b>41 350</b>	<b>80 869</b>	<b>38 641</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>52 637</b>	<b>52 737</b>	<b>52 637</b>	<b>52 737</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-04-01- 2021-06-30	2020-04-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-06-30	2020-01-01- 2020-06-30
Nettoomsättning	1 670	1 122	2 673	2 473
Administrationskostnader	-1 616	-1 532	-3 346	-3 291
<b>Rörelseresultat</b>	<b>54</b>	<b>-410</b>	<b>-673</b>	<b>-818</b>
Ränteintäkter från koncernbolag	1 946	2 144	-4 090	4 288
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 000</b>	<b>1 734</b>	<b>3 417</b>	<b>3 470</b>
Koncernbidrag	-	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 000</b>	<b>1 734</b>	<b>3 417</b>	<b>3 470</b>
Skatt	-236	-371	-236	-753
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 764</b>	<b>1 363</b>	<b>3 181</b>	<b>2 717</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2021-06-30	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	3 500	3 500
Långfristig koncernintern fordring	214 415	214 415
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>217 915</b>	<b>217 915</b>
Kundfordringar	-	-
Fordringar hos koncernföretag	163	208 228
Övriga kortfristiga fordringar	202 052	725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 993	2 435
Likvida medel	14 583	1 166
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>219 791</b>	<b>212 554</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>437 706</b>	<b>430 469</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	4 890	4 890
Fritt eget kapital	383 644	424 236
<b>Eget kapital</b>	<b>388 534</b>	<b>429 126</b>
Leverantörsskulder	3 276	389
Kortfristiga skulder koncernföretag	12 000	-
Övriga kortfristiga skulder	33 008	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	888	954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>49 172</b>	<b>1 343</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>437 706</b>	<b>430 469</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.

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.

### 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 försäkras 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 26 augusti 2021.

Stockholm den 26 augusti 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 halvårsrapport är sådan information som Logistri Fastighets AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 26 augusti 2021.

### KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2021-11-25 Delårsrapport kvartal 3  
2022-02-24 Bokslutskommuniké 2021

### 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)