

Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport januari – mars 2018



KVARTALET JANUARI – MARS 2018

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 11 277 tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 11 211 tkr
- Periodens resultat uppgick till 4 723 tkr

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

Under perioden har en tilläggsinvestering beslutats i Örebro Tackjärnet 3. Arbetet påbörjades under kvartal 1 och förväntas vara klart under kvartal 3. Beslutat summa för investeringen är maximalt 4 200 tkr. Hyresintäkten ökar med ca 435 tkr per år t o m 2037-06-14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

LOGISTRI PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Logistri Portfolio 1 AB (publ) 559124-1574 är ett holdingbolag med säte i Stockholm och moderbolag i en koncern. Logistri Portfolio 1 AB (publ) är ett helägt dotterbolag till Logistri Fastighets AB (publ) 559122-8654. Koncernens syfte är att äga, utveckla och förvalta fastigheter för lager- och lätt industri i Sverige. Koncernen omfattar ca 104 500 kvm uthyrbar area fördelat på sju fastigheter. Logistri Portfolio 1 AB (publ) registrerades 2017-09-05. Logistri Portfolio 1 AB (publ) 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.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

<i>I tusentals kronor, tkr, om inget annat anges</i>	2018-01-01 - 2018-03-31	2017-09-05 - 2018-03-31
Hyresintäkter	11 277	22 566
Driftnetto	11 211	22 473
Förvaltningsresultat	5 959	10 702
Resultat per aktie, kr	9,4	16,8
Marknadsvärde fastigheten	600 000	600 000
Eget kapital per aktie, kr	22,1	22,1
Antal utestående aktier, st	500 000	500 000
Skuldsättningsgrad, ggr	54,4	54,4
Avkastning på eget kapital,%	217,1	-
Avkastning på totalt kapital, %	7,1	-
Belåningsgrad, %	62,5	62,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1
Soliditet,%	1,8	1,8
Skuldsättningskvot, ggr	2,2	2,1

*Bolaget registrerades den 5 september 2017 och var vilande fram till att fastigheterna förvärvades per 29 september 2017. Därav saknas jämförelsesiffror.

FINANSIELL UTVECKLING

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

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderades per 2017-12-31 av en extern och oberoende värderare. Fastigheterna värderades 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. Ny fastighetsvärdering kommer att ske vid årsskiftet 2018-12-31 för bolagets fastighetsbestånd.

Under perioden har det bokförda värdet ökat med 2 520 tkr efter en tilläggsinvestering som genomförs i fastigheten Örebro Tackjärnet 3.

FINANSIERING

Bolaget är finansierat genom att Logistri Portfolio 1 AB (publ) har emitterat en säkerställd obligation om 375 000 tkr. Obligationen emitterades till en underkurs om 97 %. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market. Obligationen löper till 20 maj 2021 med en fast kupongränta om 4 % per år med kvartalsvisa räntebetalningar och är amorteringsfri.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Bolagets aktier ägs av Logistri Fastighets AB (publ), organisationsnummer 559122-8654.

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 hyresgästens uppsägning av befintliga hyresavtal.

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 felavhjälpan 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.

Finansdepartementet har valt att gå vidare med ett av de två förslagen kring nya ränteavdragsbegränsningar som presenterades i juni 2017. Förslaget är delvis justerat och 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 %. I det nya förslaget har maxbeloppet av negativa räntenetton som alltid får dras av på koncernnivå höjts till 5 000 tkr från 100 tkr. Det justerade förslaget presenterades för riksdagen i april 2018 och förväntas träda ikraft 1 januari 2019. Bolagets bedömning är fortsatt att det nya förslaget om ränteavdragsbegränsningar kommer ha en liten påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-01-01 - 2018-03-31	2017-09-05 - 2018-03-31
Hysesintäkter	11 277	22 566
Serviceintäkter	246	488
Drift- och underhållskostnader	-129	-212
Fastighetsskatt	-183	-369
Driftnetto	11 211	22 473
Administrationskostnader	-324	-1 665
Finansiella kostnader	-4 928	-10 106
Förvaltningsresultat	5 959	10 702
<i>Värdeförändringar</i>		
Fastigheter, orealiserade	-	117
Resultat före skatt	5 959	10 819
Aktuell skatt	-	1 296
Uppskjuten skatt	-1 236	-3 712
Periodens resultat	4 723	8 403
Resultat per aktie, kr	9,45	16,81
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500

BALANSRÄKNING, KONCERNEN
Belopp i tusentals kronor, tkr
2018-03-31

Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	585 050
Summa anläggningstillgångar	585 050
Övriga kortfristiga fordringar	1 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	273
Likvida medel	26 547
Summa omsättningstillgångar	27 921
SUMMA TILLGÅNGAR	612 971
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	11 062
Totalt eget kapital	11 062
Upplåning	360 083
Uppskjutna skatteskulder	1 222
Summa långfristiga skulder	361 305
Leverantörsskulder	73
Aktuella skatteskulder	2 120
Övriga kortfristiga skulder	230 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 958
Summa kortfristiga skulder	240 604
Summa skulder	601 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	612 971

KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2018-01-01 -	2017-09-05 -
	2018-03-31	2018-03-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 959	10 819
<i>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</i>		
Finansiella poster	1 178	2 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 137	13 267
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 189	-362
Förändring av leverantörsskulder	69	-67
Förändring av kortfristiga skulder	1 325	1 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 720	14 565
Investeringsverksamheten		
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-2 520	-574 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 520	-574 990
Finansieringsverksamheten		
Bildande av bolag	-	500
Upptagande av obligationslån	-	357 728
Upptagande av lån från koncern	-	231 923
Amortering av lån från koncern	-3 179	-3 179
Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-3 179	586 972
Periodens kassaflöde	4 021	26 547
Likvida medel vid periodens början	22 526	-
Likvida medel vid periodens slut	26 547	26 547

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-01-01 - 2018-03-31	2017-09-05 - 2018-03-31
Nettoomsättning	590	3 814
Administrationskostnader	-635	-4 399
Rörelseresultat	-45	-585
Finansiella intäkter	5 653	11 306
Finansiella kostnader	-4 927	-10 105
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-	-8 650
Koncernbidrag	-681	-596
Resultat före skatt	-	-8 630
Periodens resultat	-	-8 630

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2018-03-31
Tillgångar	
Andelar i dotterbolag	1 856
Långfristiga fordringar	565 305
Summa anläggningstillgångar	567 161
Kortfristiga fordringar	17 294
Likvida medel	4 855
Summa omsättningstillgångar	22 149
SUMMA TILLGÅNGAR	589 310
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Aktiekapital	500
Fritt eget kapital	2 916
Eget kapital	3 416
Långfristiga skulder	360 083
Summa långfristiga skulder	360 083
Kortfristiga skulder	225 811
Summa kortfristiga skulder	225 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	589 310

MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE
2018-01-01 - 2017-09-05 -
Belopp i tusentals kronor, tkr
2018-03-31 2018-03-31
Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	681	-8 034
<i>Justering för poster som ej ingår i kassaflödet</i>		
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		8 650
Finansiella poster	1 859	3 140

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 540	3 756
---	--------------	--------------

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Förändring av kortfristiga fordringar	-32	-96
Förändring av kortfristiga skulder	226	230

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 734	3 890
---	--------------	--------------

Investeringsverksamheten

Förvärv av dotterföretag	-	-1 856
Lämnade aktieägartillskott	-	-8 650
Lämnade lån till koncernföretag	-	-589 445
Amortering av lån till koncernföretag	6 941	6 941

Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 941	-593 010
---	--------------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Bildande av bolag	-	500
Nedsättning aktiekapital	-	-500
Nyemission	-	500
Mottagna aktieägartillskott	-	8 650
Upptagna lån	-	357 728
Upptagande av lån från koncernföretag	-	232 196
Mottagna koncernbidrag	-	9 961
Lämnade koncernbidrag	-681	-10 472
Amortering av lån från koncern	-4 588	-4 588

Kassaflöde från Finansieringsverksamheten	-5 269	593 975
--	---------------	----------------

Periodens kassaflöde	4 406	4 855
-----------------------------	--------------	--------------

Likvida medel vid periodens början	449	-
---	------------	----------

Likvida medel vid periodens slut	4 855	4 855
---	--------------	--------------

ALLMÄN INFORMATION

Logistri Portfolio 1 AB (publ), med organisationsnummer 559124-1574, 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 Portfolio 1 AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

De redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna delårsrapport motsvarar de som anges i årsredovisningen 2017, sidorna 9-12. Från och med 1 januari 2018 tillämpar koncernen IFRS 9 Finansiella instrument. Den nya standarden har inte inneburit någon större påverkan på koncernens resultat och ställning. Vid övergången till den nya standarden har koncernen inte räknat om tidigare perioder i enlighet med IFRS 9 p. 7.2.15. Sedan den 1 januari 2018 tillämpar koncernen även IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Standarden kräver bl.a. att bolagen identifierar vad av intäkterna som utgörs av lokalhyra respektive serviceintäkter. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter vilka inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17, men intäkter i form av serviceintäkter förekommer genom tilläggsdebitering för försäkring. Koncernen är huvudman avseende dessa tjänster i sin roll som fastighetsägare. Detta innebär att övergången till IFRS 15 inte har fått några effekter på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har vid övergången till IFRS 15 tillämpat den framåtriktade metoden, vilken innebär att siffror för jämförande period inte har räknats om.

Övergången till och tillämpningen av IFRS 9 och IFRS 15 har inte inneburit några särskilda uppskattningar och bedömningar jämfört med

föregående period, utöver att en uppskattning av framtida kundförluster har gjorts. Baserat på att det inte finns några indikationer på förändringar i hyresgästens ekonomiska eller affärsmässiga förutsättningar och att koncernen tidigare inte har haft några kundförluster bedöms sannolikheten för kundförlust vara mycket låg.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: halvårsrapporten, bokslutskommunikén, årsredovisningen samt två kvartalsrapporter.

REVISION

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

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Periodens resultat, omräkning till 12 månader, efter finansnetto efter återläggning av finansiella kostnader i förhållande till genomsnittliga totala tillgångar under året

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader

Skuldsättningsgrad

Totala skulder dividerat med eget kapital

Soliditet

Justerat eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättningskvot

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

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.

Kvartalsrapport för Logistri Portfolio 1 AB (publ) godkändes av styrelsen den 24 maj 2018.

Stockholm den 24 maj 2018
Logistri Portfolio 1 AB (publ)
Org.nr: 559124-1574

Lennart Öman
Styrelseordförande

Patrik von Hacht
Styrelseledamot

Peter Hogren
Styrelseledamot

Mattias Ståhlgren
Styrelseledamot

Ulf Attebrant
Extern verkställande direktör

INFORMATION OM MAR

Informationen i detta pressmeddelande är sådan information som Logistri Portfolio 1 AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 24 maj 2018.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2018-08-23 Halvårsrapport
2018-11-27 Kvartalsrapport

Anna Karnöskog, Business Manager
Mail: anna.karnoskog@paretosec.com
Tel: + 46 8 402 53 91

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA

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

Logistri Portfolio 1 AB (publ)
c/o Pareto Business Management AB
Box 7415
103 91 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559124-1574
Hemsida: www.logistri.se