

# Logistri Portfolio 1 AB (publ)

Kvartalsrapport juli – september 2019



### PERIODEN JULI-SEPTEMBER 2019

- Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 23 148 (11 354) tkr
- Driftnetto under perioden uppgick till 21 602 (11 152) tkr
- Periodens resultat uppgick till 5 305 (4 355) 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 HÄNDELSER 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 en så kallad uppströms fusion, i enlighet med beslutad plan för förvärvsstrukturen.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under perioden.

### 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, som är koncernmoderbolag. Logistri Portfolio 1 AB (publ) syfte är 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. Koncernens fastigheter omfattar från den 18 juni 2019 cirka 171 000 kvm uthyrbar area fördelat på 17 fastigheter med en genomsnittlig återstående hyrestid om tio år.

Koncernens ekonomiska uthyrningsgrad är fortsatt 100 %.

Bolaget har ett säkerställt obligationslån om 725 000 tkr som enda externa skuldfinansiering. Obligationen är noterad på Nasdaq First North Bond Market första handelsdag 2017-11-03.

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	2019-01-01- 2019-09-30	2018-10-01- 2019-09-30
Hysesintäkter	23 148	58 422	70 518
Driftnetto	21 602	55 283	66 826
Förvaltningsresultat	8 621	24 181	30 130
Resultat före skatt	8 653	53 226	81 345
Resultat per aktie, kr	10,6	88,4	131,1
Marknadsvärde fastigheterna	1 198 140	1 198 140	1 198 140
Antal utestående aktier, stycken	500 000	500 000	500 000
Avkastning på eget kapital, %	25,6	92,9	129,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,9	2,9
Soliditet, %	68,7	68,7	68,7
Överskottsgrad, %	93,0	95,0	95,0

### FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens resultat har utvecklats som förväntat och koncernens verksamhet fortsätter i 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 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 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 moderbolaget Logistri Fastigheter AB (publ) ett säkerställt obligationslån om 350 000 tkr

(ISIN SE0012455020) 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 Logistri Fastigheter AB (publ):s obligation, villkoren för bolagets obligation och i enlighet med det skriftliga förfarandet, innebärande att Logistri Portfolio 1 AB (publ):s obligationslån utökades från 375 000 tkr till 725 000 tkr och obligationslånet i Logistri Fastigheter AB (publ) genom bland annat ett byte av obligationer stängdes ner. Omstruktureringen avslutades den 18 juni 2019.

Bolaget 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**

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 genomfört en internöverlåtelse av den fastighetsportfölj som koncernmoderbolaget förvärvade den 1 april 2019 till ett marknadsvärde om 584 000 tkr samt genom utgivande av ytterligare obligationer genomfört ett byta av obligationer med moderbolagets obligationsinnehavare.

Bolaget har inte haft några andra transaktioner med närstående under perioden med undantag för en koncernintern förvaltningsavgift.

#### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

följd av hyresgästers obestånd eller uppsägning av befintliga hyresavtal. Bolaget 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. Bolagets bedömning är att de nya reglerna för ränteavdragsbegränsningar kommer att ha en negativ påverkan på resultatet i nuvarande ränteläge.

**KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	<b>2019-07-01- 2019-09-30</b>	<b>2019-01-01- 2019-09-30</b>	<b>2018-10-01- 2019-09-30</b>
Hysesintäkter	23 199	58 279	70 375
Serviceintäkter	-51	143	143
Drift- och underhållskostnader	-960	-1 643	-1 950
Fastighetsskatt	-586	-1 496	-1 742
<b>Driftnetto</b>	<b>21 602</b>	<b>55 283</b>	<b>66 826</b>
Administrationskostnader	-1 465	-3 115	-3 785
Finansiella intäkter	3	8	13
Finansiella kostnader	-11 519	-27 995	-32 924
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 621</b>	<b>24 181</b>	<b>30 130</b>
<i>Värdeförändringar</i>			
Fastigheter, orealiserade	32	29 045	51 215
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 653</b>	<b>53 226</b>	<b>81 345</b>
Skatt	-3 348	-9 011	-15 774
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 305</b>	<b>44 215</b>	<b>65 571</b>
Resultat per aktie, kr	10,61	88,43	131,14
Genomsnittligt antal aktier, tusental	500	500	500

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN

Belopp i tusentals kronor, tkr

	2019-09-30	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 198 140	614 140
Maskiner och inventarier	28	-
Övrig långfristig fordran	5 153	-
Uppskjutna skattefordringar	543	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 203 864</b>	<b>614 140</b>
Kundfordringar	611	-
Övriga kortfristiga fordringar	5 512	1 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 443	26
Likvida medel	33 517	24 033
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>42 083</b>	<b>25 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 245 947</b>	<b>639 385</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	85 577	41 363
<b>Totalt eget kapital</b>	<b>85 577</b>	<b>41 363</b>
Upplåning	711 287	363 616
Uppskjutna skatteskulder	12 463	8 959
Övrig långfristigs	214 415	-
Finansiell leasing, tomträtt	5 153	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>943 318</b>	<b>372 575</b>
Leverantörsskulder	278	3 572
Skulder till koncernföretag	192 295	211 482
Aktuella skatteskulder	8 448	2 839
Övriga kortfristiga skulder	4 117	2 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 914	5 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>217 052</b>	<b>225 447</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>1 160 370</b>	<b>598 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 245 947</b>	<b>639 385</b>

## KONCERNEN, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tusentalskronor, tkr	2019-07-01- 2019-09-30	2019-01-01- 2019-09-30	2018-10-01- 2019-09-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	8 621	24 181	30 130
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	2 058	5 292	6 470
Betald inkomstskatt	-	-	-398
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>10 679</b>	<b>29 473</b>	<b>36 202</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kundfordringar	1 181	-611	-611
Förändring av leverantörsskulder	49	-3 294	250
Förändring av kortfristiga fordringar	5 395	-1 743	-1 807
Förändring av kortfristiga skulder	-15 835	-11 013	-7 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 469</b>	<b>12 812</b>	<b>26 606</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastighet	2 549	-559 321	-559 321
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-	-800	-6 460
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 549</b>	<b>-560 121</b>	<b>-565 781</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av obligationslån	-	342 378	342 378
Upptagande av lån från koncern	-	214 415	214 415
Amortering av lån från koncern	-	-	-5 360
<b>Kassaflöde från Finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>556 793</b>	<b>551 433</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>4 018</b>	<b>9 484</b>	<b>12 258</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>29 499</b>	<b>24 033</b>	<b>21 259</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>33 517</b>	<b>33 517</b>	<b>33 517</b>
<b>Betalda räntor</b>	<b>-7 250</b>	<b>-18 250</b>	<b>-22 000</b>

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-07-01- 2019-09-30	2019-01-01- 2019-09-30	2018-10-01- 2019-09-30
Nettoomsättning	-	291	291
Administrationskostnader	-116	-596	-675
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-116</b>	<b>-305</b>	<b>-384</b>
Finansiella intäkter	11 297	28 247	34 025
Finansiella kostnader	-11 452	-27 830	-32 757
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-271</b>	<b>112</b>	<b>884</b>
Koncernbidrag	-	-	-772
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-271</b>	<b>112</b>	<b>112</b>
Skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-271</b>	<b>112</b>	<b>112</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>Belopp i tusentals kronor, tkr</i>	2019-09-30	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	12 106	8 956
Långfristiga fordringar	1 129 720	565 305
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>1 141 826</b>	<b>574 261</b>
Fordringar hos koncernföretag	14 092	22 376
Övriga kortfristiga fordringar	222	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3612	25
Likvida medel	507	110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18 433</b>	<b>22 708</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 160 259</b>	<b>596 969</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	5 348	5 236
<b>Eget kapital</b>	<b>5 348</b>	<b>5 236</b>
Långfristiga skulder	711 286	363 616
Långfristig skuld till koncernföretag	214 415	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>925 701</b>	<b>363 616</b>
Skulder till koncernföretag	228 955	227 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	255	208
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>229 210</b>	<b>228 117</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 160 259</b>	<b>596 969</b>



**MODERBOLAGET, RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE**
*Belopp i tusentals kronor, tkr*

	2019-07-01- 2019-09-30	2019-01-01- 2019-09-30	2018-10-01- 2019-09-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	-271	112	884
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Finansiella poster	2 058	5 292	6 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 787</b>	<b>5 404</b>	<b>7 354</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar	4 142	4 672	6 495
Förändring leverantörsskulder	-44	-	-4
Förändring av kortfristiga skulder	-7 554	4 193	4 069
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 669</b>	<b>14 269</b>	<b>17 914</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	-	-3 150	-3 150
Lämnade aktieägartillskott	-	-3 100	-10 200
Lämnade lån till koncernföretag	-	-564 415	-559 680
	-	<b>-570 665</b>	<b>-573 030</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>			
Upptagande av obligationslån	-	342 378	342 378
Upptagande av lån från koncern	-	214 415	214 415
Mottagna koncernbidrag	-	-	11 212
Lämnade koncernbidrag	-	-	-14 058
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>556 793</b>	<b>553 947</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-1 669</b>	<b>397</b>	<b>-1 669</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 176</b>	<b>110</b>	<b>2 176</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>507</b>	<b>507</b>	<b>507</b>
<b>Betalda räntor</b>	<b>-7 250</b>	<b>-18 250</b>	<b>-22 000</b>

## 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.

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 1 januari 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 259 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 12-17.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisningen samt fyra kvartalsrapporter.

## 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*

Eget kapital dividerat med balansomslutningen

### 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 kvartalsrapport för Logistri Portfolio 1 AB (publ) godkändes av styrelsen den 28 november 2019.

Stockholm den 28 november 2019  
Logistri Portfolio 1 AB (publ)  
Org.nr: 559124-1574

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 kvartalsrapport är sådan information som Logistri Portfolio 1 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      Kvartalsrapport: Kvartal 4, 2019  
2019-04-02      Årsstämma

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

Organisationsnummer: 559124-1574  
Hemsida: [www.logistri.se](http://www.logistri.se)